Gemeente Enschede

Toelichting

Bestemmingsplan
Eschmarkerveld 2023

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Eschmarkerveld 2023

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding bestemmingsplan 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Geldende juridische regelingen 4
1.4 Wettelijk kader 7
1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure 8

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader **10**
2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk 10
2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel 11
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid 24

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving **35**
3.1 Geomorfologie 35
3.2 Ruimtelijke structuur 36
3.3 Functionele structuur 39
3.4 Bestaande houtopstanden en groenelementen 39
3.5 Cultuurhistorie 39

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving **43**
4.1 Masterplan en uitgangspunten nieuwe ontwikkeling 43
4.2 Ladder Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, 2e lid Bro) 57
4.3 Cultuurhistorie in relatie tot nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen 61
4.4 Welstand en beeldkwaliteit 67
4.5 Bestaande functies 68
4.6 Duurzaamheid 68

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten **71**
5.1 Milieu 71
5.2 Water 84
5.3 Natuur 87

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet **94**
6.1 Algemeen 94
6.2 Indeling planregels 94
6.3 Beschrijving van het plan 95
6.4 Handhaving 104

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid **105**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Het gebied Eschmarke is ooit ontwikkeld als een VINEX-locatie met verschillende deelgebieden. Sinds het begin van de eeuw zijn in dit gebied al ruim 2000 woningen gebouwd. Eén van de deelgebieden van de Eschmarke is het Eschmarkerveld. Het Eschmarkerveld beslaat ongeveer 33 hectare tussen het dorp Glanerbrug en Enschede-stad.

De realisatie van het Eschmarkerveld stond voor de periode 2001 – 2011 gepland, maar werd uitgesteld als gevolg van de financiële crisis. Anno nu gonst het in Enschede van de bouwactiviteiten. De beschikbare kavels (voor particulier opdrachtgeverschap) zijn uitverkocht en er staan grote projecten op stapel, zoals Cromhoff, Centrumkwadraat, Kop Boulevard en Leuriks Oost. Toch blijft de druk op de woningmarkt toenemen, zoals overal in het land, met stijgende huizenprijzen als gevolg. We hebben meer woningen nodig, ook omdat Enschede wil groeien; het aantrekken en behouden van (jong) talent is een van onze strategische opgaven. Daar kunnen we aan bijdragen door wijken te ontwikkelen waar mensen graag komen wonen.

Eschmarkerveld biedt kansen om die fijne omgeving te creëren, met een divers woningaanbod voor huurders en kopers. Daarom is het gebied zowel in het coalitieakkoord als in de woonvisie aangewezen als nieuwe woonlocatie. Voor de ontwikkeling van het Eschmarkerveld heeft de gemeenteraad op 25 oktober 2021 het Koersdocument vastgesteld. Het Eschmarkerveld wordt een gedifferentieerde groene, gezonde en gemengde wijk. Het Koersdocument vormt het kader voor het uitwerken van de ontwikkeling door de globale opzet van de nieuw te bouwen wijk te schetsen. Het Koersdocument is verder uitgewerkt tot een Masterplan voor het Eschmarkerveld, waarin de ontwikkeling verder is uitgewerkt. Dat Masterplan vormt de basis voor het bestemmingsplan **Eschmarkerveld 2023** dat tot doel heeft de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Bestaande (woon)percelen in het gebied krijgen eveneens een passende bestemmingsregeling in dit bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied waarop het bestemmingsplan Eschmarkerveld 2023 betrekking heeft, wordt globaal begrensd door de spoorlijn Enschede-Gronau in het noorden, de ecozone (ten westen van Glanerbrug) in het oosten, de Sleutelweg / Gronausestraat in het zuiden en de Euregioweg in het westen. Het plangebied ligt in stadsdeel Oost, in de wijk Glanerbrug e.o. Het plangebied vormt het grootste deel van de buurt Dolphia. Een gedeelte van de Cronjéstraat en Slankweg maken ook onderdeel uit van het plangebied, in verband met het realiseren van afsluitingen voor autoverkeer vanuit Eschmarkerveld. Zie de verbeelding voor de exacte grenzen van het plangebied.



Afbeelding 1.1: globale ligging en begrenzing plangebied

1.3 Geldende juridische regelingen

Voor het plangebied gelden een aantal verschillende plannen. In deze paragraaf worden deze geldende plannen toegelicht.

1.3.1 BP De Eschmarke

Het gebied **"Eschmarkerveld 2023**" valt grotendeels onder het bestemmingsplan "De Eschmarke". Dit bestemmingsplan, dat nog tot stand is gekomen onder de oude Wet Ruimtelijke Ordening, is op 18 maart 1996 door de Raad van de gemeente Enschede vastgesteld en op 5 november 1996 door Gedeputeerde Staten van Overijssel (gedeeltelijk) goedgekeurd. Op 15 juni 1998 is dit bestemmingsplan, na uitspraak van de Raad van State, onherroepelijk van kracht geworden.

Het gedeelte waaraan goedkeuring is onthouden, heeft ook betrekking op gronden gelegen binnen de grenzen van bestemmingsplan "Eschmarkerveld 2023". Het gaat om gronden langs en ten zuiden van de spoorlijnverbinding Enschede-Gronau. Op het Euregio-bedrijventerrein was het ten tijde van het onthouden van de goedkeuring, nog mogelijk milieuhinderlijke bedrijven te vestigen die hinder veroorzaken voor de woonomgeving. Hierin is verandering gekomen door de vaststelling van het bestemmingsplan Euregio Bedrijvenpark 2013, vastgesteld op 11 november 2014.



Afbeelding 1.2: plankaart bestemmingsplan de Eschmarke

Het bestemmingsplan De Eschmarke bevat zowel nog uit te werken bestemmingen als 'Wonen', maar ook definitieve bestemmingen als 'Wonen-B', 'Station' en 'Groengebied'.

De voor "Wonen", nader uit te werken door Burgemeester en Wethouders aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan "De Eschmarke" bestemd voor de handhaving van en/of het bouwen van woningen en het inrichten van standplaatsen voor woonwagens, met de daarbij behorende aanbouwen, -al dan niet aangebouwde- bijgebouwen, uitbouwen en andere bouwwerken, voor verblijfsdoeleinden, groenvoorzieningen en waterwegen alsmede voor:

a. wegen;
b. voor het realiseren van een zogenaamde Hoogwaardig Openbaar Vervoerlijn, met de daarbij behorende voorzieningen;
c. daar waar dit middels een aanduiding op de plankaart is aangegeven voor 'Buffer ecologische zone';
d. daar waar dit op de plankaart middels de aanduiding "B (met nummer)" is aangegeven voor bedrijfsactiviteiten, zoals voor het betreffende perceel met daarbij aangegeven categorie in bijlage II (Bedrijfsactiviteiten) behorende bij de bij het bestemmingsplan "De Eschmarke" behorende voorschriften is opgenomen;
e. Het realiseren van een buurtvoorziening en winkels in het gebied ten zuid-oosten van de in het bestemmingsplan "De Eschmarke"meest oostelijk gelegen gronden met de bestemming "Ecologische verbindingszone" (het zogenaamde Oikos-gebied);
f. binnen de op de plankaart aangegeven aanduiding "Zonering agrarisch bedrijf" mogen de gronden uitsluitend worden ingericht voor verblijfsdoeleinden, groenvoorzieningen en watergangen.
g. daar waar dit op de plankaart middels de aanduiding "Accentpunt" is aangegeven voor functies die van de hoofdbestemmingt afwijken, zoals bijzondere doeleinden, bedrijven categorie 1 en 2, kantoren en kunstwerken;
h. daar waar op de plankaart de aanduiding "P" is opgenomen, is een parkzone toegestaan.

Voor deze gronden geldt tevens dat, althans voor zover deze gronden gelegen zijn binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Eschmarkerveld", een minimale bebouwingsdichtheid van 20 woningen per hectare, een maximale bebouwingsdichtheid van 35 woningen per hectare en de restrictie dat hier niet hoger gebouwd mag worden dan in 4 bouwlagen.

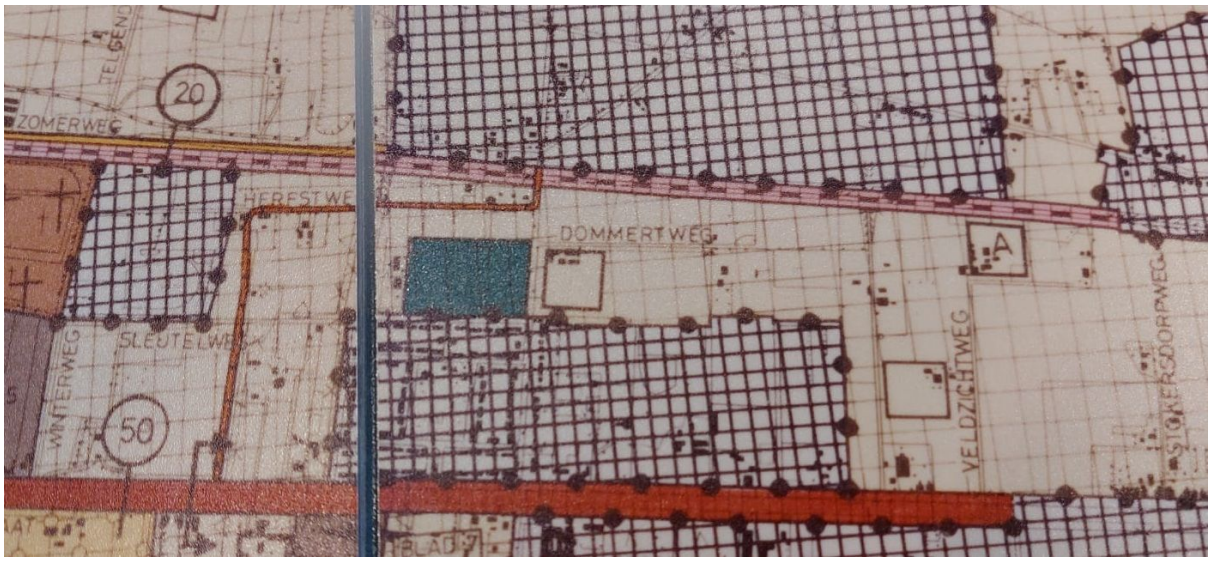
De op de plankaart van het bestemmingsplan "De Eschmarke" voor "Wonen-B" aangewezen gronden zijn bestemd voor het bouwen van woningen, met de daarbij behorende aanbouwen, -al dan niet aangebouwde- bijgebouwen, uitbouwen en andere bouwwerken, alsmede voor verblijfsdoeleinden en groenvoorzieningen en voor wegen.

De op de plankaart voor "Groengebied" aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan "De Eschmarke" bestemd voor de handhaving (en/of de aanleg) van onder meer parken, plantsoenen, bospercelen, waterpartijen, bermstroken, toegangspaden, fietspaden en voetpaden.

Volgens het bestemmingsplan "De Eschmarke" bevinden zich in het gebied waarvoor nu het bestemmingsplan "Eschmarkerveld" is vervaardigd, een tweetal aardgasleidingen. Het betreft hier een 8 inch en een 12 inch aardgasleiding. Deze aardgasleidingen zijn middels een aanduiding op de plankaart van het bestemmingsplan "De Eschmarke" ingetekend. Tenslotte zijn in dit bestemmingsplan een 3-tal locaties aangegeven waar mogelijke toekomstige ontsluitingswegen voor het geplande woongebied kunnen worden gerealiseerd.

1.3.2 BP Buitengebied 1978

De onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Overijssel voor een deel van het bestemmingsplan “De Eschmarke” betekent dat voor deze percelen het daarvóór geldende bestemmingsplan van toepassing is. Dit plan is het bestemmingsplan Buitengebied, dat door de gemeenteraad op 21 december 1978 is vastgesteld. Op 13 mei 1980 hebben Gedeputeerde Staten van Overijssel dit bestemmingsplan gedeeltelijk goedgekeurd. Op 12 januari 1987 heeft de Kroon een uitspraak gedaan over de bij haar tegen het bestemmingsplan ingestelde beroepen. Op die datum is het bestemmingsplan - voorzover goedgekeurd - onherroepelijk van kracht geworden. Een uitsnede van het plan is hieronder opgenomen.

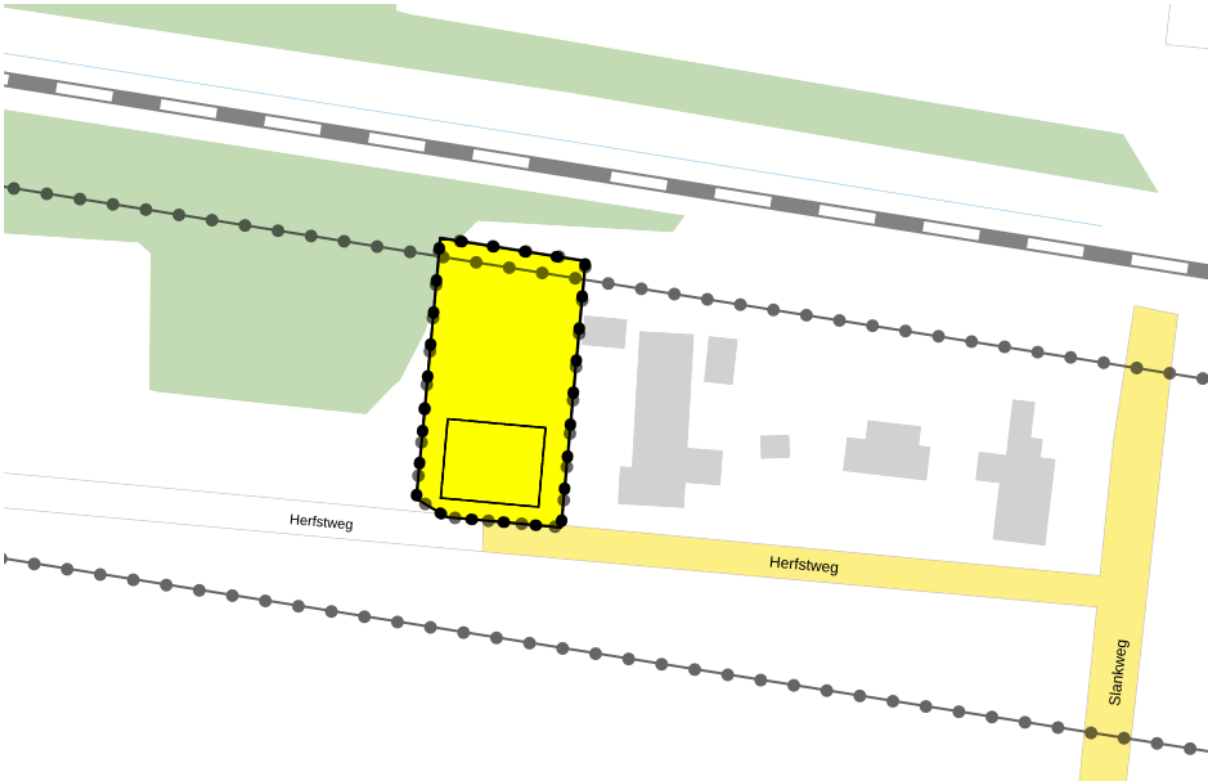


Afbeelding 1.3: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 1978

De gronden waarvoor het bestemmingsplan Buitengebied 1978 geldt, hebben een agrarische bestemming, Agrarische doeleinden, Klasse A. Deze gronden zijn primair bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en voor zover de uitoefening van het agrarisch bedrijf zich daartegen niet verzet voor de instandhouding van aanwezige waardevolle landschapselementen, zoals houtwallen, boomgroepen, fraaie alleenstaande bomen, beekdalen en wegen.

1.3.3 BP Herfstweg 151-153

Het gedeeltelijk onthouden van goedkeuring aan het bestemmingsplan “De Eschmarke” heeft o.a. betrekking op gronden langs en ten zuiden van de spoorlijnverbinding Enschede-Gronau, een strook grond met een afmeting van ± 65x1050 meter. Voor een deel van deze strook is op 24 september 2012 het "Bestemmingsplan Herfstweg 151-153" vastgesteld. Dit bestemmingsplan beoogt het planologisch mogelijk maken van twee nieuwe woningen in de vorm van een twee-onder-één-kapwoning. Het voorheen geldende bestemmingsplan voorzag niet in een bouwvlak op deze locatie.



Afbeelding 1.4: verbeelding bestemmingsplan Herfstweg 151-153 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.4 Overige plannen

Los van de hiervoor genoemde bestemmingsplannen zijn er verschillende paraplubestemmingsplannen in werking getreden die zien op een bepaald aspect van de ruimtelijke ordening:

1. *Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid) (vastgesteld 18 november 2014)*

   Dit plan bevat een regeling voor bedrijven met milieuzones op het gebied van risico en/of geluid (waaronder vuurwerkbedrijven en - verkooppunten). Doel hiervan is om gemeentebreed te komen tot een goede en actuele regeling;

2. *Cultuurhistorie (vastgesteld 6 februari 2017)*

   Dit plan borgt de bescherming van het in Enschede aanwezige cultuurhistorische erfgoed door middel van een sloopvergunningenstelsel;

3. *Parkeren Enschede (vastgesteld 11 maart 2019)*

   Dit bestemmingsplan is op 11 maart 2019 door de Raad vastgesteld en heeft voor veruit het grootste deel betrekking op het stedelijke gebied van Enschede. Middels dit bestemmingsplan worden regels gesteld met betrekking tot de parkeerbehoefte voor auto- en fietsparkeren, een en ander in overeenstemming met de Nota "Parkeernormen Enschede 2017".

4. *Kwalitatief sturen op appartementen (vastgesteld 30 januari 2023)*

   Met dit bestemmingsplan wordt beoogd (mede) invulling te geven aan de gemeentelijke beleidsambities om talenten en andere voor de sociaal-economische structuur van Enschede belangrijke doelgroepen voor de stad te behouden en het verder groeien van Enschede vanuit het hart. Doel van dit bestemmingsplan is dat de juiste appartementen voor de juiste doelgroepen op de juiste locaties worden gerealiseerd.

5. *Onzelfstandige bewoning (vastgesteld 5 april 2023)*

   In 2020 is het beleid ten aanzien van onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) geëvalueerd. Geconcludeerd werd dat aanpassing van regels noodzakelijk is, omdat de puur getalsmatige toetsing van vergunningaan- vragen voor nieuwe kamerverhuur, onvoldoende rekening houdt met andere aspecten in een buurt die van invloed zijn op de leefbaarheid. Op 5 april 2023 is het bestemmingsplan 'onzelfstandige bewoning 2022' vastgesteld.

1.4 Wettelijk kader

Het wettelijk kader van een bestemmingsplan is de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro).

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

De Wro schrijft voor dat de gemeenteraad "voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in dat plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven".

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Bro is geregeld hoe een bestemmingsplan en andere ruimtelijke plannen er uit moeten zien, wat vastgelegd moet worden en wat meegewogen moet worden (artikelen 3.1.2 t/m 3.1.7 en artikelen 3.2.1 t/m 3.2.4 Bro). In artikel 3.1.6 van het Bro is bepaald dat elk bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. In de toelichting moet worden vermeld wat de uitkomsten zijn van onderzoeken over ecologie/flora/fauna, hoe het is gesteld met de waterhuishouding, of de Wet milieubeheer van toepassing is voor bijvoorbeeld een Milieu Effect Rapport (MER), of sprake is van archeologische/cultuurhistorische waarden, welke milieukwaliteitseisen wat betreft lucht, bodem, geluid bij het plan betrokken zijn en welk beleid van gemeente, provincie en Rijk een rol speelt.

Een bestemmingsplan is daarom een juridisch ruimtelijk beleidsdocument, waarin de bestemming van de gronden met inbegrip van de daarop van toepassing zijnde gebruiks- en bouwregels en de daarop aanwezige bebouwing worden vastgelegd, maar waarin ook ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen.

Digitalisering

Alle ruimtelijke plannen moeten voor iedereen digitaal beschikbaar en raadpleegbaar zijn. Daarvoor is een landelijke voorziening in het leven geroepen. Er moet gewerkt worden via landelijk vastgestelde regels (artikel 1.2.1 en 1.2.2 Bro, nader uitgewerkt in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening).

Kosten

In de wet is bepaald dat de kosten voor het maken van een bestemmingsplan verhaald kunnen worden op de aanvrager. Die kosten worden vastgesteld in een exploitatieplan, maar ze kunnen ook op een andere wijze verhaald worden bijvoorbeeld door het sluiten van een overeenkomst (afdeling 6.4 Wro).

1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure

Adviezen

Voorafgaand aan het in procedure brengen van een bestemmingsplan vragen burgemeester en wethouders aan het binnen het plangebied werkzame erkende wijkorgaan advies uit te brengen over het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Dit is geen wettelijke procedurestap maar een binnen de gemeente Enschede gehanteerde werkwijze, die is vastgelegd in de Regeling Wijkorganen 2008 en nader uitgewerkt in de notitie Wijkorganen en Adviesafspraken.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan **"Eschmarkerveld 2023**" is het erkende wijkorgaan wijkraad Eschmarke-Zuid actief. Deze wijkraad en de dorpsraad Glanerbrug zijn in een gesprek geinformeerd over het plan. Deze organen staan positief ten opzichte van de ontwikkelingen die onderhavig plan mogelijk maken. Er zijn enkele aandachtspunten meegegeven. Deze zien vooral op verkeerskundige aspecten in en nabij het plangebied (zoals de lage parkeernormen, verkeersdrukte en verkeersveiligheid), maar ook op punten ver buiten het plangebied (zoals de rotonde in de Oostweg - Keppelerdijk). De wijkraad Eschmarke-Zuid en de dorpsraad Glanerbrug gaan er vanuit dat zij in de toekomst nauw betrokken worden bij het zoeken naar oplossingen, mochten er zich problemen voor gaan doen. Deze zorgen worden meegenomen in het verdere proces en daarbij worden de betreffende wijkraad en dorpsraad ook betrokken.

Vooroverleg

In het Bro is voorgeschreven (artikel 3.1.1) dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan overleg moeten plegen met de besturen van eventueel betrokken andere gemeenten, het waterschap, de provincie en met die diensten van het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Van het wettelijke vooroverleg met Rijk en provincie kan in de praktijk in veel gevallen worden afgezien. De provincie Overijssel en het Rijk hebben beleid vastgesteld, waarin is bepaald dat zij een bestemmingsplan alleen nog voor vooroverleg willen ontvangen, indien dat bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt die raken aan bepaalde ruimtelijke belangen van de provincie of het Rijk.

Provincie Overijssel
Het plan is voor vooroverleg voorgelegd aan de Provincie Overijssel. Zij hebben aangegeven dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid en dat zij in kunnen stemmen met het plan.

Brandweer
De Brandweer heeft in haar reactie een aantal maatregelen genoemd die ze adviseren mee te nemen in de afweging van het groepsrisico als gevolg van een tweetal gasleidingen in het plangebied. Daarnaast vragen ze aandacht voor een aantal aspecten bij de uitwerking om te borgen dat voldaan wordt aan de Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 van Brandweer Nederland.

De gemeentelijke reactie hierop is dat, ten aanzien van het groepsrisico het zo is dat de brandweer tot taak heeft om zoveel mogelijk veiligheid te bieden. De gemeente heeft een bredere, integrale afweging te maken. Daarbij is het ook zo dat we aan de normen voor groepsrisico voldoen bij de ontwikkeling van Eschmarkerveld. De maatregelen die de Brandweer noemt, zien ook op de verdere uitwerking van het plan. De genoemde Handreiking is opgenomen in het Toepassingskader Openbare Ruimte van de gemeente Enschede en zal als zodanig ook een toetsingskader zijn bij de verdere uitwerking van het plan.

Gasunie
De Gasunie geeft in haar reactie aan dat ze graag een aantal inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd zou willen zien in de regels.

De gemeentelijke reactie daarop is dat de inhoud van de standaardregels van de gemeente Enschede zijn afgestemd met de Gasunie en dat ook daarop akkoord is gegeven. De inhoudeljike wijzigingen wijken af van de met

de Gasunie gemaakte afspraken. De wijzigingen waar nu om verzocht worden, zullen dan ook niet worden gehonoreerd.

Natuur- en Milieuraad Enschede
Aanbevolen wordt een tweede ontsluiting op de Gronausestraat te realiseren om files te voorkomen die een milieulast geven op mensen en dieren. Daarnaast mist men in het ontwerp een centraal ontmoetingsplein voor de sociale samenhang. Als laatste vraagt de NMRE zich af of er enige samenhang mogelijk is van Eschmarkerveld met de Eekmaat-West die als prettige wijk wordt beleefd.

De gemeentelijke reactie hierop is dat het niet duidelijk is waar de files verwacht worden die de NMRE noemt. Daarnaast is het ook zo dat de beide kruispunten nog een overcapaciteit hebben waardoor de verkeersafwikkeling, ook na realisatie van Eschmarkerveld, niet in het geding komt. Ten aanzien van het centrale ontmoetingsplein is het zo dat in Eschmarkerveld gelegenheid voor sociale ontmoetingen geboden wordt in de openbare ruimte. Daarnaast zal Eschmarkerveld zoveel mogelijk gebruik maken van al bestaande voorzieningen in de directe omgeving van het plangebied. Daaronder vallen ook voorzieningen in de Eekmaat-West waardoor de genoemde samenhang ontstaat.

Procedure

Vooraankondiging

Burgemeester en wethouders moeten burgers en anderen informeren over het voornemen een bestemmingsplan voor te bereiden op verzoek van een derde of uit eigen beweging. Dat voornemen wordt gepubliceerd in het gemeentelijk huis-aan-huisblad en op internet. In Enschede wordt geen gelegenheid geboden om zienswijzen hieromtrent naar voren te brengen (artikel 1.3.1 Bro).

In dit geval is het voornemen om een nieuw bestemmingsplan genaamd: **“Eschmarkerveld 2023**” in voorbereiding te nemen op 20 september 2023 gepubliceerd in het gemeentelijk blad “Huis aan Huis" en op de website van de gemeente Enschede en het Gemeenteblad.

Terinzagelegging ontwerpplan

In de Wro staat dat op de procedure van een bestemmingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het ontwerp van een bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage moet worden gelegd. Deze terinzagelegging biedt iedereen de mogelijkheid om gedurende die periode zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Die terinzagelegging wordt gepubliceerd in de Nederlandsche Staatscourant en in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis" en langs “elektronische weg”, dus internet.

De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan **“Eschmarkerveld 2023**” en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen is op 18 oktober 2023 gepubliceerd in "Huis aan Huis", op de website van de gemeente Enschede en het Gemeenteblad.

Zienswijzen
Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarvan zijn opgenomen in het document 'Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Eschmarkerveld' dat als bijlage bij het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Rechtsbescherming
Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad staat voor belanghebbenden nog de mogelijkheid open om bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid en regels van het Rijk

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als structuurvisie. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Dit toekomstperspectief voor Nederland is:

- Een klimaatbestendige delta, waarbij Nederland beschermd is tegen de negatieve gevolgen van klimaatverandering, waterveiligheid (ook voor de laaggelegen gebieden in het westen) gegarandeerd is en voldoende zoetwater beschikbaar is van goede kwaliteit;
- Duurzaam, concurrerend en circulair: een toekomstbestendige en volledig circulaire economie zonder vervuilende manieren van produceren en consumeren, met een uitstekend vestigingsklimaat en een hoge quality of life, met een zo goed mogelijke inpassing van duurzame energie in onze leefomgeving en slimme combinaties van functies zonder de risico's en milieunadelen te vergroten. Een economie die veel maatschappelijke winst oplevert in termen van banen, innovatie en nieuwe bedrijvigheid en exportmogelijkheden;
- Kwaliteit van leven in stad en dorp: met een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een goede verbondenheid van stad en land. De ontwikkelingen zijn gericht op kwaliteit, met gecontroleerde en doordachte groei waar dat nodig is, waardoor diversiteit in wonen, een stedelijk netwerk, prettige woonmilieus, met rust en ruimte maar ook vitale en leefbare regio's ontstaan.
- Nabijheid en betrouwbare verbindingen: een uitstekende bereikbaarheid wordt met een goede en betrouwbare infrastructuur gegarandeerd, waarbij wordt ingespeeld op locatiekeuzes voor wonen en werken (nabijheid). De infrastructuur is onderdeel van een mobiliteitssysteem dat een meer divers patroon van mobiliteit veilig, robuust en duurzaam afhandelt. Luchthavens blijven belangrijk voor een sterk internationaal netwerk voor de lange afstanden. De uitdaging is om het vliegverkeer net als het goederenvervoer op een zo veilige, efficiënte en duurzame manier vorm te geven.
- Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk: een veilig en gezond leven voor iedereen staat voorop. De leefomgeving nodigt uit om te bewegen, elkaar te ontmoeten en te ontspannen. Daarbij horen een goede milieukwaliteit, robuuste natuur, klimaatbestendigheid en voor iedereen goede toegang tot wonen, werken en voorzieningen.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een ruimte voor klimaat adaptatie en energietransitie;
2. Naar een duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Naar sterke en gezonde steden en regio's;
4. Naar een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied;

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Bro.

Het Barro is in werking sinds 2011 en bevat onderwerpen die van rijksbelang zijn, zoals defensie, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening en toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet. Per onderwerp bevat het Barro regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Binnen drie jaar moet het onderwerp zijn opgenomen in een bestemmingsplan.

2.1.3 Toetsing bestemmingsplanaan beleid en regels van het Rijk

Met de ontwikkeling van Eschmarkerveld voor woningbouw en bijbehorende voorzieningen wordt bijgedragen aan een sterk en gezonde stad Enschede en regio.

Gesteld kan worden dat het bestemmingsplan "Eschmarkerveld 2023" en de daarin opgenomen ontwikkelingen ten behoeve van de woningbouw, niet in strijd zijn met het Rijksbeleid.

2.2 Ruimtelijk beleid en regels van de provincie Overijssel

2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel staat vooral in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Vanaf 2017 zijn verschillende visies en verordeningen vastgesteld. De actuele Omgevingsvisie en van toepassing zijnde Omgevingsverordening dateren uit 2023.

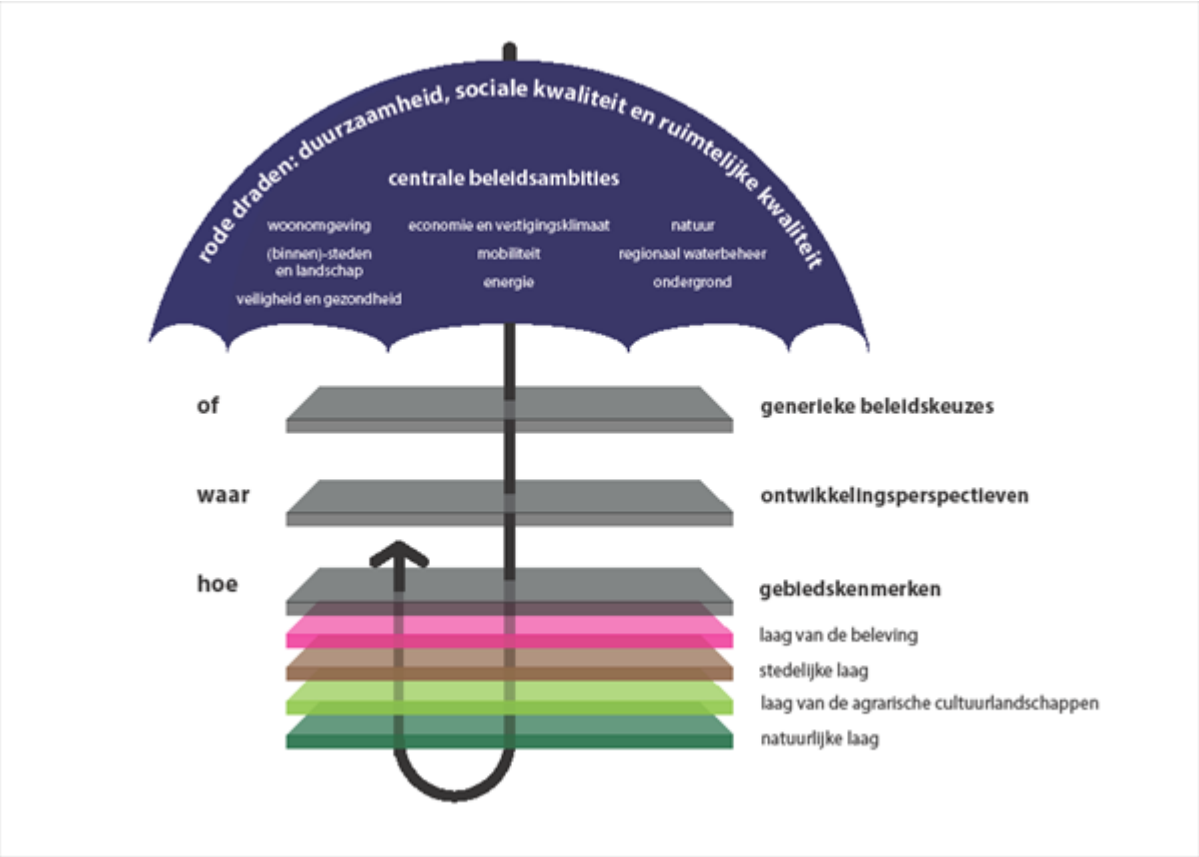
De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De hoofdambitie van de visie is, net als in de oorspronkelijke omgevingsvisie van 2009, een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat heeft men vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema’s. Deze benadert zij vanuit de drie overkoepelende 'rode draden': duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities, gebruikt de provincie het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is (generieke beleidskeuzes), waar het past (ontwikkelperspectieven) en hoe het uitgevoerd kan worden (gebiedskenmerken)

In onderstaande afbeelding is het uitvoeringsmodel weergegeven. Vervolgens zijn de niveaus toegelicht. De '“vishaak” met de drie niveaus uit de Omgevingsvisie van 2009 is daarbij behouden gebleven. Boven het uitvoeringsmodel (in de paraplu) staan de rode draden en centrale beleidsambities weergegeven.



Figuur 2.1: uitvoeringsmodel provincie Overijssel

Generieke beleidskeuzes (of)

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit beleid van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalen of een ontwikkeling nodig is of mogelijk. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

De herziene Omgevingsvisie maakt daarbij onderscheid in:

- Generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel. Dit heeft zij gevat onder de ' Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Dit is een nadere invulling van de nationale Ladder voor duurzame verstedelijking, die voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' verplicht moet worden doorlopen. De Overijsselse ladder geeft onder andere aan dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar moeten worden afgewogen ('integraliteit'; is ook een eis uit het Bro). Ook wordt onder andere ingegaan op zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (voorheen verwoord in de 'SER-ladder') en '(boven)regionale afstemming' (gemeenten moeten hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen afstemmen met buurgemeenten om te voorkomen dat inefficiënte concurrentie tussen gemeenten ontstaat).
- Gebiedsspecifieke beleidskeuzes, zoals aanduidingen voor grondwaterbeschermingsgebied, Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Nationale Landschappen.

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

Na de toetsing aan de generieke beleidskeuzes komen de ontwikkelingsperspectieven aan de orde. In de Omgevingsvisie staan zes ontwikkelperspectieven beschreven: drie voor de groene en drie voor de stedelijke omgeving. Daarbinnen is nog een onderverdeling gemaakt. De ontwikkelperspectieven zijn flexibel voor de toekomst en geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden.

Gebiedskenmerken (hoe)

Tot slot zijn de gebiedskenmerken van belang, die bestaan uit vier lagen (natuurlijke laag, laag van agrarische cultuurlandschappen, stedelijke laag en laag van de beleving. Voor elke laag gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

In het resterende deel van deze paragraaf wordt nader ingegaan op de generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken.

- **Generieke beleidskeuzes**

Het plan past binnen de generieke beleidskeuzes voor Overijssel zoals is verwoord in de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Bij de keuze voor de beoogde ontwikkeling zijn alle relevante belangen zorgvuldig afgewogen. De beoogde ontwikkeling is daarbij toekomstbestendig te noemen. Eschmarkerveld heeft met realisatie van woningbouw en bijbehorende voorzieningen in het grootste gedeelte van het plangebied geen uitbreiding van het stedelijk gebied tot gevolg (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik).

In artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daarvoor is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw. De behoefte aan nieuwe woningen wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Voor wat betreft de behoefte aan woningen wordt gebruik gemaakt van het Trendscenario dat de Stecgroep voor de gemeente Enschede heeft ontwikkeld. Dit trendscenario is in de Woonvisie opgenomen. In 2021 heeft Stec dit scenario, op basis van de nieuwste prognoses en de Regionale Woonagenda van de provincie Overijssel, geactualiseerd. Tevens is in 2023 het rapport 'actualisatie WBO (=woningbouwonderzoek) gemeente Enschede' opgesteld, waaruit ook blijkt dat het woningbouwprogramma passend is. Zie hiervoor ook paragraaf 4.3 van deze toelichting.

- **Ontwikkelingsperspectieven**

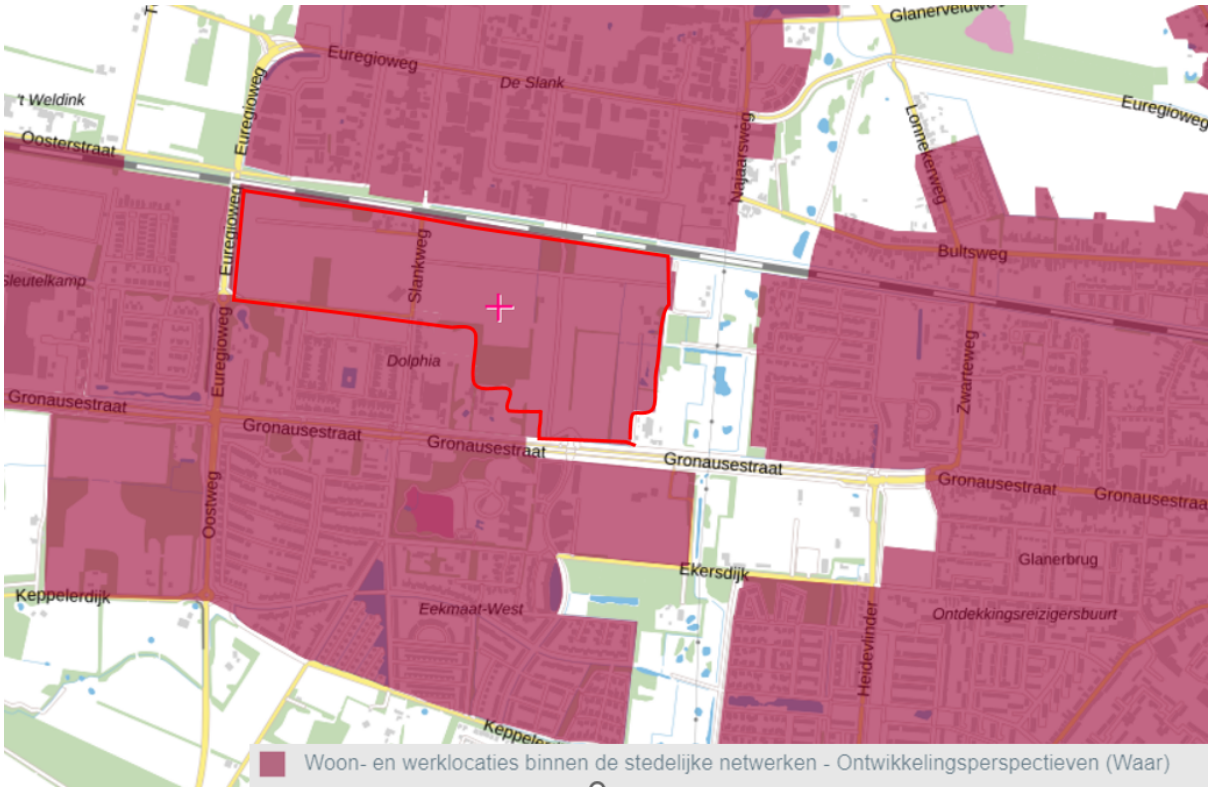
Het plangebied is gelegen in de Stedelijke omgeving, in het ontwikkelingsperspectief 'woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. Zie hiervoor ook afbeelding 2.2.

In de Stedelijke Omgeving staat de volgende uitdaging centraal: het optimaal in verbinding laten zijn van de stedelijke netwerken met de andere stedelijke netwerken (connectiviteit) en zorgen dat de stedelijke netwerken (en de steden daarbinnen) elkaar onderling versterken en aanvullen (complementariteit). Daarnaast gaat het in de Stedelijke Omgeving vooral om: het behouden/vergroten van de kwaliteit van woonomgevingen en werklocaties, het bereikbaar houden van de grote steden en streekcentra, ontwikkelingsmogelijkheden voor kennisintensieve maakindustrie, mkb, logistiek, topsectoren, start-ups en zzp'ers, het behouden en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit, het versterken van de natuur in de stad en het bevorderen van energie-efficiency en opwekking van hernieuwbare energie. Het waterbeheer wordt in de Stedelijk Omgeving afgestemd op de functie wonen en werken.

Aanpassing aan de klimaatverandering is bij dit alles een belangrijke overkoepelende opgave. Dat geldt overigens voor alle kwaliteitsambities die we voor de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit (zie paragraaf 4.1 Rode draden) hebben benoemd. Het accent kan daarbij wel verschillen.

Voor de Stedelijke Omgeving gelden de volgende ruimtelijke kwaliteitsambities:
- brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus; elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur
- het contrast tussen luwe en dynamische gebieden versterken
- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

Voor de woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken geldt dat deze rond de binnensteden liggen, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico’s op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).



Afbeelding 2.2: ontwikkelingsperspectief werklocaties binnen de stedelijke netwerken

Toets
Door de ontwikkeling van het plangebied voor woningbouw worden 750 extra woningen toegevoegd aan het woningaanbod binnen Enschede. Het aanbod is afgestemd op de behoefte aan woningen en binnen de wijk worden verschillende woonmilieus gerealiseerd. Naast de toevoeging van woning worden ook een aantal andere functies en voorzieningen mogelijk gemaakt die passend zijn binnen een woonwijk en wordt de stationszone van station de Eschmarke versterkt.
Het dooraderen van groen en natuur is een uitgangspunt van de wijk en duurzaamheid en circulariteit zijn belangrijke thema's bij de uitwerking van het ontwerp van de woonwijk. Bij de ontwikkeling en keuzes voor inrichting zijn wateraspecten als uitgangspunt genomen (zie hiervoor ook hoofdstuk 5 en het waterhuishoudkundig plan).

Natuurnetwerk Nederland
Het plangebied is niet gelegen in de NNN (Natuurnetwerk Nederland). . Het plangebied grenst wel direct aan de NNN. Binnen de NNN staan in Overijssel de kwaliteitsambities 'Natuur als ruggengraat' en 'Continu en Beleefbaar watersysteem' voorop. Behoud en versterking van de natuurkwaliteit staat centraal binnen de bestaande natuur van het natuurnetwerk. Voor initiatieven die niet passen binnen de doelstelling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is binnen het natuurnetwerk geen ruimte, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang waar niet op een andere manier aan voldaan kan worden (het ‘nee, tenzij’-principe).

Het huidige karakter van dit deel van de NNN, de ecozone, blijft intact. Met de ontwikkeling van het plangebied en het aanbrengen van nieuwe groenstructuren wordt aangesloten op de NNN en worden de verbindingen verbeterd. Meer informatie hierover is opgenomen in paragraaf 4.1.

Stedelijke laag- stationsomgeving binnen de stedelijke netwerken
Ter plaats van station de Eschmarke geldt het ontwikkelingsperspectief 'Stationsomgeving binnen de stedelijke netwerken'. Dit is een ontwikkelingsperspectief binnen de Stedelijke laag.



Afbeelding 2.3: stedelijke laag-stationsomgeving binnen de stedelijke netwerken

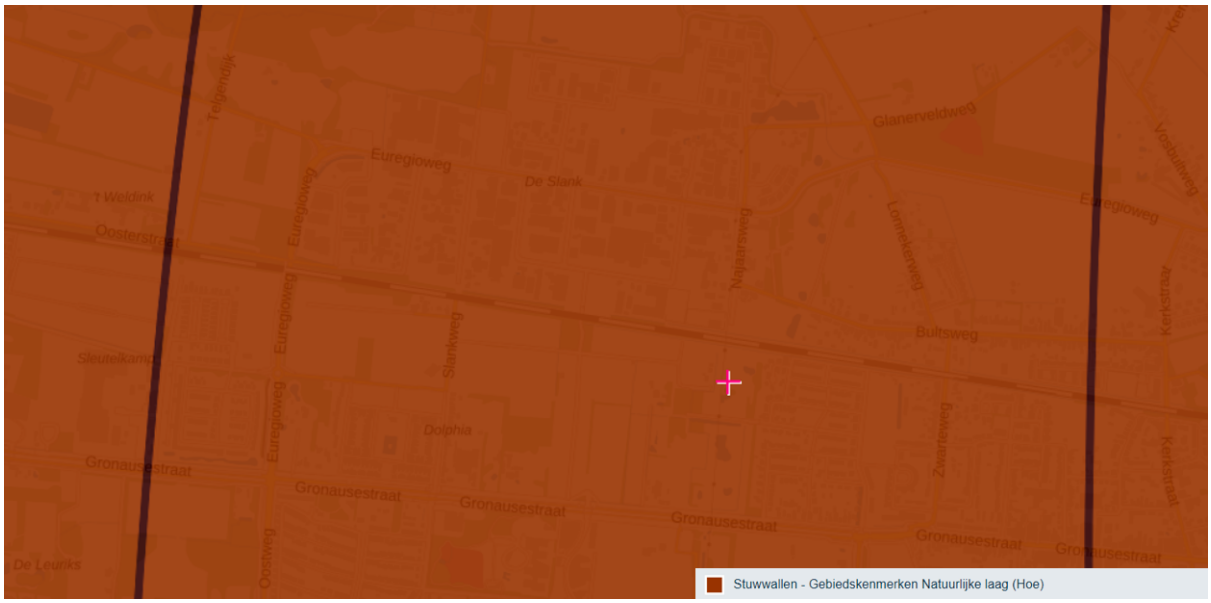
Met de stations-omgevingen binnen de stedelijke netwerken wordt de directe omgeving van de intercitystations in de vijf grote steden bedoeld. Kortom: de omgeving van de stations van Enschede, Zwolle, Deventer, Hengelo en Almelo. Deze overstappunten voor verschillende vervoersvormen zien we als voorkeurslocaties voor publieks- en arbeidsintensieve bedrijven en voorzieningen.

In dit geval betreft het geen intercitystation. Met de ontwikkeling van de woonwijk Eschmarkerveld wordt het draagvlak en aantal reizigers voor het aanwezige station vergroot. In de directe nabijheid van het station worden ook voorzieningen mogelijk gemaakt die zorgen voor versterking van de stationszone. Het gaat daarbij om stationsgerelateerde functies, een knooppunt voor deelmobiliteit en bijvoorbeeld ook om maatschappelijke, dienstverlenende, sociaal-medische en sociaal-culturele functies.

- **Gebiedskenmerken**

Natuurlijke laag - Stuwwallen
De 'Natuurlijke laag' is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier ‘van nature’ op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne sediment (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

Het plangebied wordt in de natuurlijke laag aangemerkt met het gebiedskenmerk 'stuwwallen'.



Afbeelding 2.4: Natuurlijke laag

Stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie. De stuwwallen hebben als regionale inzijggebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de 'ingangen' van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen. Lagen met diverse bodemsamenstelling zijn scheef gesteld, waardoor er voedselrijker en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar kunnen liggen. Zo bestaan de Twentse stuwwallen voor een groot deel uit tertiare (zee)klei en keileem. Hierdoor zijn ze overwegend nat en komen er talrijke brongebieden voor.

De verschillende stuwwallen in de provincie hebben zich in de loop van de tijd allemaal anders ontwikkeld. In de occupatiegeschiedenis zijn sommige stuwwallen betrekkelijk ongemoeid gelaten. Op andere kwamen grote en kleinere escomplexen tot ontwikkeling. De hoge delen werden vaak als extensieve heidevelden in gebruik genomen, later zijn grote delen ervan bebost. De inzijging is afgenomen door oppervlakkige afwatering, waterwinning en het op grote schaal bebossen met naaldhout.

De ambitie van deze laag is het eigen karaker van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accenturen en door de zichten erop én er vanaf te versterken.

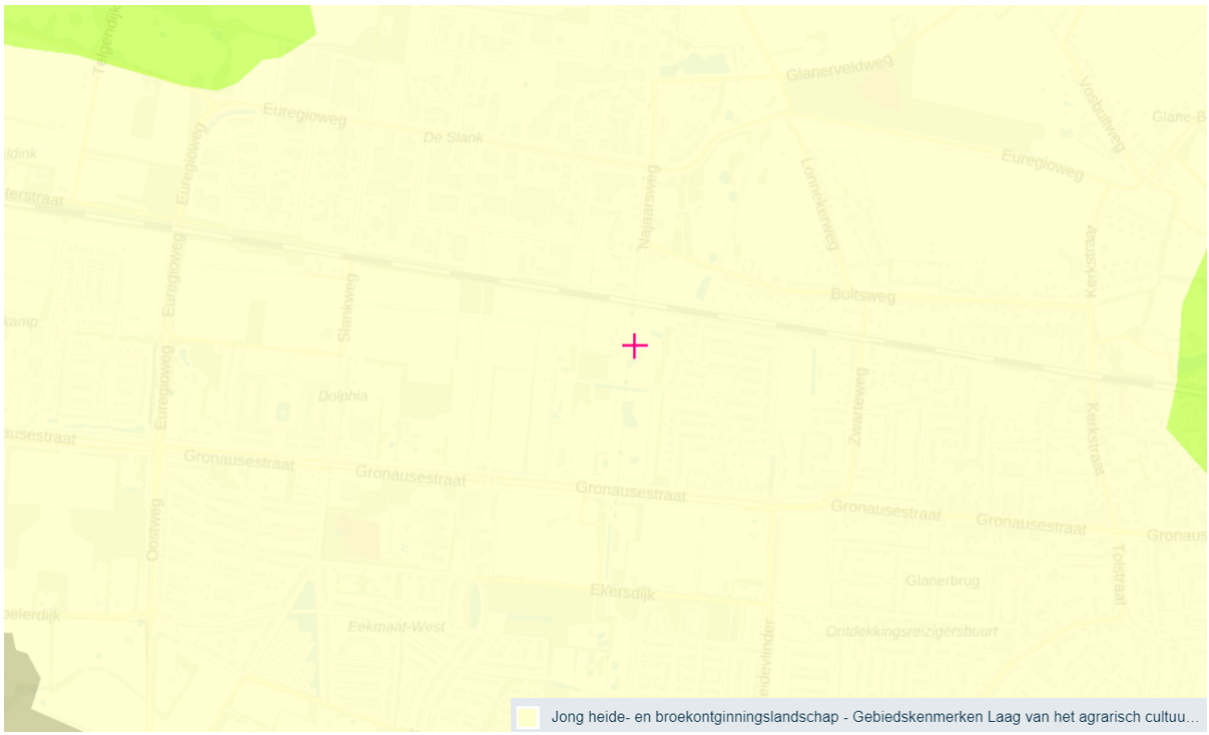
Als norm is opgenomen dat stuwwallen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving en de versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de 'natte voet' van de stuwwal (kwelzone, brongebied).

Toets
Het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarkerveld 2023" ligt op de oostelijke flank van de stuwwal Enschede-Oldenzaal, met z'n hoogste punt aan de oostelijke kant van de stad. Door deze ligging is het hoogteverschil zichtbaar en voelbaar, zo ook in Eschmarkerveld. Het gebied loopt af van west naar oost en zoals te zien is aan de hoogtelijnen op de kaart. Er is maar liefst 8 meter verloop aanwezig in het gebied. Het hoogteverschil is een belangrijk uitgangspunt bij het vormgeven van het watersysteem, de stedenbouwkundige opzet en de inrichting van de openbare ruimte. Typisch voor de stuwwal is de aanwezigheid van keileemlagen die lokaal erg ondiep aanwezig kunnen zijn. Dit geldt ook voor Eschmarkerveld in en rondom het deelgebied Boswonen. De aanwezigheid van keileem zorgt ervoor dat regenwater moeilijk kan infiltreren en water langer blijft staan op het maaiveld. Dit is een belangrijk gegeven voor verdere uitwerking van het plan. In paragraaf 4.1 wordt hier nader op ingegaan.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap - jong heide- en broekontginningslandschap

In de Laag van het agrarisch cultuurlandschap heeft het plangebied het kenmerk 'jong heide- en broekontginningslandschap'.



Afbeelding 2.5: Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De laag van het agrarisch cultuurlandschap beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingsvormen. Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden -en worden- gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap.

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als ‘consumptielandschap’ voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, etcetera. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit en beleving van het landschap.

Het plangebied is wordt in de laag van het agrarisch cultuurlandschap gekenmerkt als 'jong heide- en broekontginningslandschap'. De grote oppervlakte aan -voormalige- natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Daarnaast zijn vanaf 1750 vanuit de landgoederen en buitens ook veel van de voormalige heidegronden voor de jacht en houtproductie bebost.

Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het ‘inbreidings’landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat.

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen. De ambitie is verder de landschappelijke karakteristieken voor weidevogels in stand te houden en te versterken.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Norm

De jonge heide- en broekontginningslandschappen krijgen in gebieden met weidevogels een beschermende bestemmingsplanregeling, gericht op instandhouding van de openheid.

Toets
Het ontwerp van de ontwikkeling die het bestemmingsplan "Eschmarkerveld 2023" mogelijk maakt houdt rekening met de bestaande lineaire structuren en versterkt deze structuren waar mogelijk in de stedenbouwkundige opzet van het plan. Meer informatie hierover is opgenomen in paragraaf 4.1. Er is geen sprake van een gebied dat is aangemerkt voor weidevogels. Een beschermende bestemmingsplanregeling daarvoor is niet aan de orde.

Stedelijke laag - informele trage netwerk
De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar daarbij wordt de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker.

De ontstaansgeschiedenis is medebepalend voor de huidige identiteit en terug te vinden in de ruimtelijke opbouw van de kernen, maar ook in de economische en sociale dynamiek. Daarnaast hebben door de tijd heen veranderende ideeën over de ideale vormgeving van de stad invloed gehad op de ruimtelijke opbouw. Cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle gebouwen en structuren zijn hierbij vaak bepalend voor de stedelijke identiteit en de belevingswaarde voor bewoners en bezoekers. Zo is in Overijssel een rijk palet ontstaan aan onderscheidende steden en dorpen. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteit.

Het informele trage netwerk is het ‘langzame’ netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterpaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en de natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. Zo vormde het dorpsplein, de dorpsstaat, de weg naar buiten en uiteindelijk de zandpaden door de velden, een samenhangend netwerk.

De maaswijdte van dit netwerk is sterk afhankelijk van het type landschap. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen (ruilverkaveling, opwaardering tot hoofdinfrastructuur en individuele ingrepen door particuliere grondeigenaren) is er sprake van discontinuïteit. Onderdelen van het langzame netwerk zijn opgenomen in de nationale en provinciale ruiter-,fiets, wandel- en vaarroutes.

De ambitie is om te zorgen voor een verschuiving in het verplaatsingsgedrag van auto naar fiets, waarbij de discontinuïteiten in het padennetwerk worden opgeheven. Ten aanzien van een schaalniveau hoger geldt dat het fiets- en wandelpaden netwerk wordt op niveau van de regio geïntegreerd tot een compleet systeem onder andere door de aanleg van fietssnelwegen.

De informele routes en routenetwerken worden in beeld gebracht en krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op de continuïteit van routes (vaarwegen, kleine paadjes, zandpaden, kerkepaden, fiets- en wandelpaden en -routes, etc). Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij doorgaande zandwegen, wandel- en fietsroutes worden discontinuïteiten in het netwerk van paden en vaarroutes voorkomen.

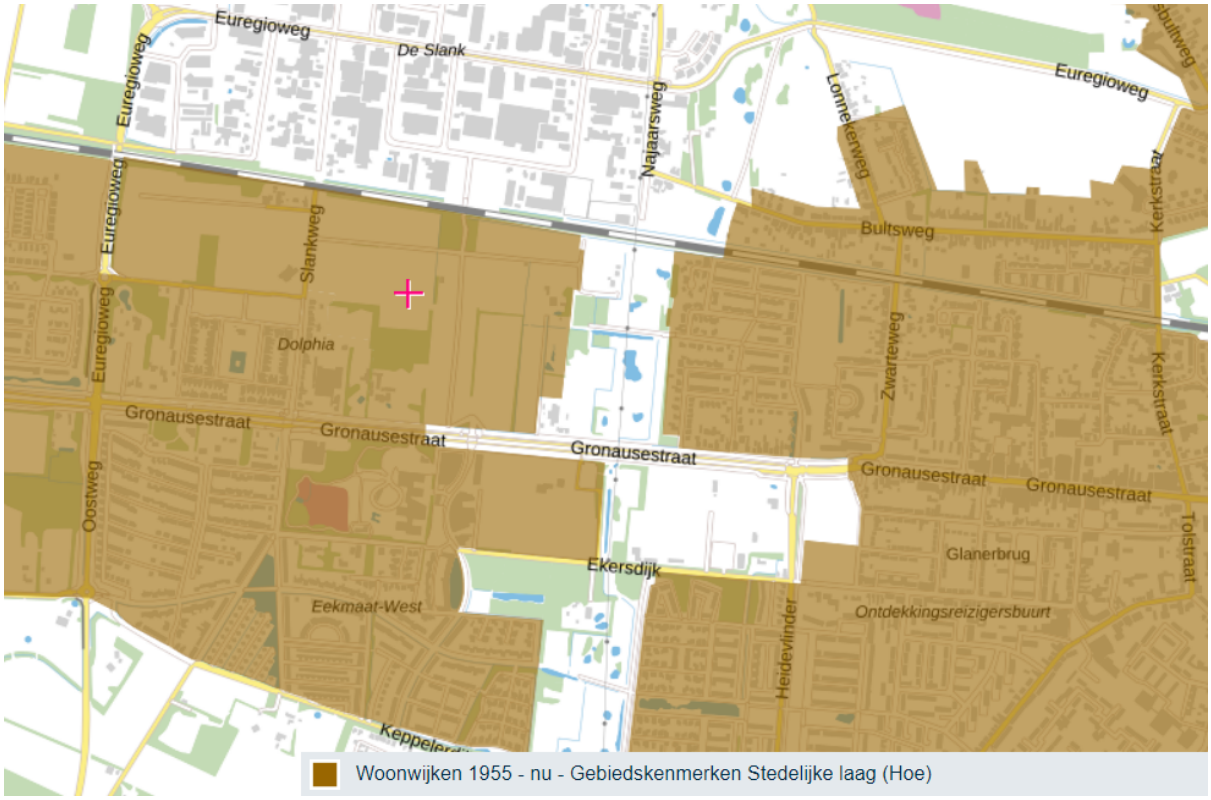
Als ontwikkelingen plaats vinden in de gebieden die in de directe invloedssfeer van stad en dorp liggen (b.v. bedrijventerreinen, woonwijken) , dan dragen deze ontwikkelingen bij aan behoud en verkleining van de maaswijdte van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden voor lange afstands-, wandel- en fietsroutes worden benut.

Toets
In lijn met de provinciale ambitie vormt het doortrekken van de fietssnelweg F35 langs de spoorlijn Enschede - Gronau een onderdeel van de ontwikkeling van het Eschmarkerveld. Daarnaast worden logische ontsluitingen gerealiseerd op de omliggende wegenstructuur. Vanuit mobiliteit wordt gewerkt met het STOMP-principe (zie paragraaf 4.1.6), waarbij wordt ingezet op verplaatsing per voet (stappen), fietsen (trappen), openbaar vervoer en als laatste de personenauto. Er wordt daarbij een wegen- en padenstructuur ontwikkeld, zodat de wijk voor verschillende modaliteiten ontsloten wordt.

Stedelijke laag - woonwijken 1955 tot nu
In de Stedelijke laag heeft het plangebied in zijn geheel de aanduiding 'woonwijken 1955 - nu'. In de Catalogus gebiedskenmerken is hierover het volgende opgenomen: de woonwijken van 1955 tot nu zijn plan matig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningen centra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezins woningen, flatwijken, villawijken,wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

Als ontwikkelingen plaats vinden de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp. Nieuwe functies voor markante gebouwen zoals

leegkomende kerken dragen bij aan behoud van het karakter van de van de wijk. Herstructurering van de wijk borduurt voort op de bestaande kwaliteiten van de bebouwing en het stedenbouwkundig ontwerp en verwijst naar de voormalige natuurlijke laag en die van het agrarisch cultuurlandschap door b.v. nog resterende sloten- en beplantingspatronen te benutten danwel te herintroduceren.



Afbeelding 2.6: Stedelijke laag - woonwijken 1955 - nu

Toets
De gebiedskenmerken gaan met name in op situaties ten aanzien van herstructurering van wijken. Met de ontwikkeling van Eschmarkerveld voor woningbouw is sprake van nieuwbouw van een woonwijk. Bij het ontwerp van de woonwijk zijn bestaande structuren als uitgangspunt gebruikt. Bestaande groenstructuren blijven zo veel mogelijk behouden en worden ingepast in het ontwerp. Ook worden nieuwe groenstructuren toegevoegd. De te realiseren beekzone is een belangrijke drager binnen het gebied. Bestaande percelen en functies in het gebied krijgen een passende bestemmingsregeling.

Stedelijke laag- spoor met stations
Ter plaatse van en rondom station Eschmarke geldt het het kenmerk 'spoor met stations'. De (inter)nationale en regionale spoorwegen zijn herkenbaar als lijnen in het landschap. In stedelijk gebied en dorpen vormen ze barrières in verband met hun geringe oversteekbaarheid.

Tegelijkertijd vormen de stations het hart van een radiaal netwerk in de steden en dorpen. Er is een duidelijke hierarchie te ontdekken in OV knooppunten; hoofd knooppunten, regionale knooppunten en lokale stations. Rond de stations zijn intensieve woon-, werken voorzieningenmilieus ontstaan.

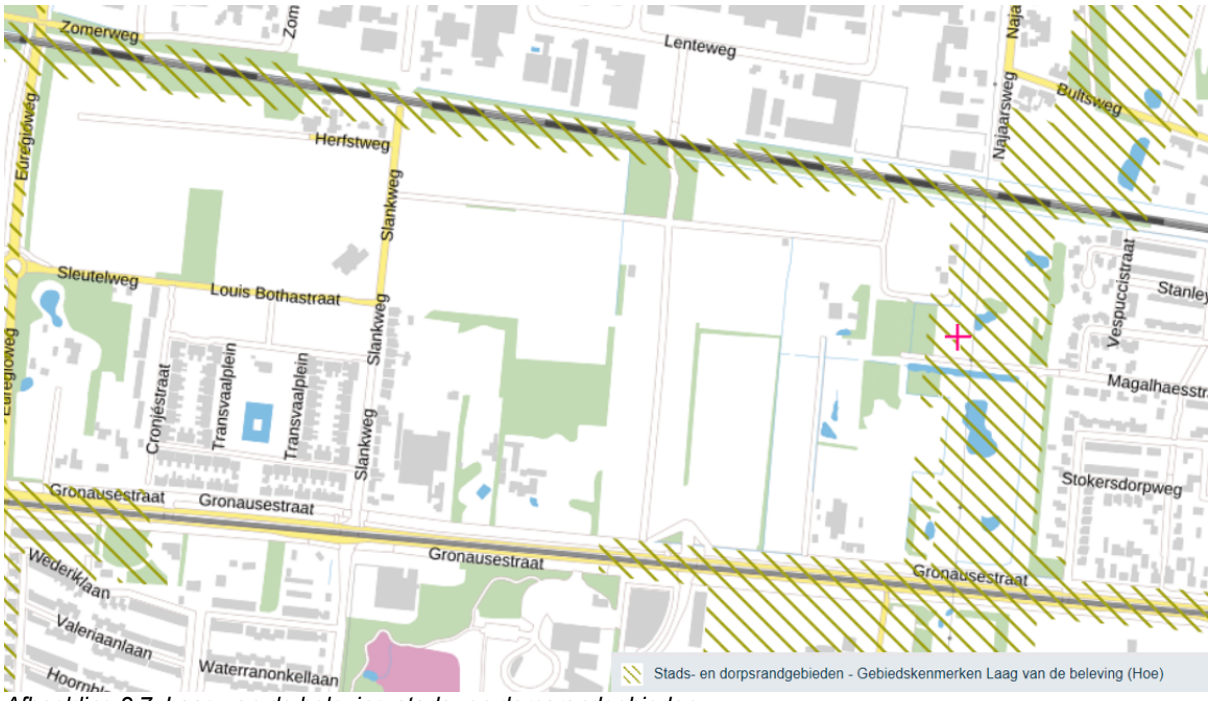
De ambitie is het versterken van stations als ‘brandpunten’: goed georganiseerde overstappunten tussen (inter)nationale- (OV), regionale- (OV, auto, fiets) en lokale (OV, auto, fiets en voetganger) netwerken. De verdichtingsmogelijkheden in stationsomgevingen worden benut, bijvoorbeeld ook ondergronds. Er ontstaan mixgebieden van voorzieningen, werken en wonen met een uitnodigende en aantrekkelijke kwaliteit, die met de aard en de positie van het station (‘groene’ halte, dorpsstation, voorstadhalte, regionaal station, intercitystation, HSL station) in overeenstemming is. Verbetering van de ‘spinstructuur’ van het fietsnetwerk rondom stations.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de stationsomgeving, dan dragen deze bij aan versterking van de ‘brandpunt’-werking van stations. Aandachtspunten: bereikbaarheid van stationsgebieden, vergroting van de kwaliteit van publieke ruimtes en benutting van erfgoed en architectonische waarden.

Toets
Met de ontwikkeling van de woonwijk Eschmarkerveld wordt een woongebied gerealiseerd waarbij op logische punten, onder meer in de nabijheid van het station Eschmarke verschillende functies een plek krijgen (stationsgerelateerde functies, daghoreca, dienstverlening, sociaal-culturele functies e.d.). Hiermee wordt de aantrekkelijkheid van het stationsgebied vergroot. Tevens wordt met de ontwikkeling van Eschmarkerveld het aantal

potentiële reizigers voor station de Eschmarke vergroot.

Laag van de beleving - stads- en dorpsrandgebieden
De stads- en dorpsrand is een overgangsgebied. Hier is sprake van twee elkaar overlappende invloedssferen. De randen zijnbepalend voor de identiteit van zowel de steden- en dorpen als het landschap eromheen. De (potentiële) kwaliteit is die van de 'best of both worlds'; stedelijke voorzieningen, verspreid liggende (gewilde) woon- en werkfuncties, padennetwerk in een landschappelijk raamwerk. Dichtbij stad en dorp en toch buiten. Randen gaan niet alleen over de 'functionele mix', maar vooral ook over herkenbaarheid, duidelijkheid, silhouetten (kerktorens, markante gebouwen, bruggen, ed) het je thuis voelen. Markante zichtlijnen op dorpen versterken de randkwaliteit. In de stadsen dorpsranden sluiten recreatieve en utilitaire routes van buiten de stad/het dorp aan op de binnenstedelijke/dorpsstructuur. In deze gebieden komen veel opgaven en belangen samen zoals dorpsen stadsuitbreidingen, infrastructuur, landbouw, landschapsontwikkeling, water en natuur.



Afbeelding 2.7: Laag van de beleving-stads- en dorpsrandgebieden

De ambitie is om ontwikkeling van woon-, werk- en recreatiemilieus in de stads- en dorpsranden aan hun omgeving met landschappelijke structuren en routes te verbinden. Stimuleer integrale projecten waarin stedelijke programma's en landschappelijk raamwerk gelijktijdig worden ontwikkeld en gerealiseerd. Tegengaan van verrommeling in de randzones en bijdragen aan aantrekkelijke mix woon-, werk en recreatiemilieus zijn eveneens ambities.

Het behoud, herstel en aanleg van landschappelijke recreatieve routes tussen stad/dorp en land is van belang.
- Slecht barrières tussen stad en land. Verbind de opgaven van dorps- en stadsuitbreidingen en infrastructuur aan de opgaven in de groene stadsranden op een wijze dat de identiteit van dorp of stad en landschap worden versterkt.
- Biedt plaatselijk ruimte voor ontwikkelingen, mits deze voortbouwen aan de versterking vande stad-land relatie

Toets
De noordzijde van het plangebied, globaal ter plaatse van de spoorlijn, is aangemerkt als stads- en dorpsrandgebied. Dit geldt ook voor delen die net buiten het plangebied gelegen zijn, zowel ten westen, oosten, als zuiden van het plangebied. Met de ontwikkeling van Eschmarkerveld wordt een woonwijk met verschillende typen woningen en aanverwante functies gerealiseerd. Hiermee wordt een aantrekkelijk woon- en werkmilieu gecreëerd. Het bestaande landschappelijke raamwerk is daarbij opgenomen in de stedenbouwkundige structuur.

Met de ontwikkeling van de woonwijk worden ook infrastructuur en recreatieve routes aangelegd, waardoor er verbindingen tussen Eschmarkerveld, rondom gelegen wijken en de rest van Enschede ontstaan. Met de ontwikkeling van het plangebied wordt tevens een impuls gegeven aan de ontwikkeling van de zone rondom het spoor.

2.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De hoofdlijnen van de Omgevingsvisie zijn juridisch geborgd in de Omgevingsverordening. Het gaat om de onderwerpen uit de visie die de provincie zo belangrijk vindt dat deze dwingend worden opgelegd.

In de verordening staan algemene regels op het gebied van de ruimtelijke ordening, mobiliteit, milieu, water en bodem. De verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen, is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening geeft regels aan gemeenten die bij het maken van bestemmingsplannen in acht genomen moeten worden. Voor toetsing van bestemmingsplannen die voor 1 januari 2024 als ontwerp ter inzage zijn gelegd kan de verordening die geold op 31 december 2023 worden gehanteerd.

In het kader van onderhavig bestemmingsplan zijn de navolgende regels uit de verordening relevant.

Principe van concentratie
In artikel 4.4 'principe van concentratie' is vastgelegd dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in woningbouw, bedrijventerreinen, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte of de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Hiervan kan worden afgeweken indien bestemmingsplannen voorzien in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen en het realiseren van stedelijke voorzieningen om te voldoen aan een bovenregionale behoefte voor zover deze bestemmingsplannen gebieden betreffen die onderdeel uitmaken van stedelijke netwerken. Eenzelfde bepaling geldt voor voorzien in een regionale behoefte voor zover dit past binnen de regionale programmering van de regio.

In omgevingsplannen worden alleen de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Toets

Middels onderhavig bestemmingsplan worden stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en voorzieningen gerealiseerd. Hiermee wordt bijgedragen aan het voldoen aan de lokale behoefte van woningen in Enschede. Zo is in de Woonvisie is opgenomen dat er tot 2030 9300 woningen worden gebouwd om te voorzien in de Enschedese behoefte.

In artikel 1.1 van de Omgevingsverordening zijn onder meer de volgende begrippen opgenomen.

Bestaand bebouwd gebied: de gronden binnen steden en dorpen die benut worden voor stedelijke functies op grond van een geldend omgevingsplan en op grond van een (voor)ontwerp voor zover de provincie daarover een positief advies heeft uitgebracht in het kader van het vooroverleg.

Stedelijke functies: functies van steden en dorpen zoals wonen, bedrijvigheid, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve, culturele en religieuze voorzieningen met bijbehorende infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen

In de verordening wordt bestaand bebouwd gebied in de eerste plaats gedefinieerd als de gronden die op grond van geldende omgevingsplannen benut kunnen worden voor stedelijke functies. Ook plannen in het kader van een (voor) ontwerp indien de provincie daarover een positief advies heeft uitgebracht worden als bestaan bebouwd gebied aangemerkt. In dit geval geldt voor het plangebied op dit moment het bestemmingsplan De Eschmarke dat door Gedeputeerde Staten grotendeels is goedgekeurd op 5 november 1996. In dat bestemmingsplan zijn de gronden voor een groot deel bestemd als 'wonen-nader uit te werken'. De provincie heeft een positief advies afgegeven ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan Eschmarkerveld.
Tevens geldt dat het plangebied in de Omgevingsvisie is aangemerkt als 'woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken en in de Stedelijke laag als 'woonwijk 1955 - nu'. De gronden in het plangebied zijn daarmee aan te merken als stedelijk gebied/bestaand bebouwd gebied.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik
In artikel 4.5 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' is bepaald dat omgevingsplannen alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk maken aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:
- er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied;
- de ruimte binnen het bestaand bebouwde gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie; en
- mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Toets

Het plangebied is zoals hier boven beschreven aan te merken als stedelijke omgeving c.q. bestaand bebouwd gebied. Het plangebied valt daarmee niet binnen de Groene omgeving. Verdere toetsing aan het onderdeel 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' is daarom niet vereist.

Ruimtelijke kwaliteit
In artikel 4.8 is opgenomen dat in omgevingsplannen alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die de ruimtelijke kwaliteit versterken.
Omgevingsplannen dienen in dat kader een onderbouwing te bevatten waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen

bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarin:
- het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) uit de Omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast;
- wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat volgens de Omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied; en
- inzichtelijk gemaakt wordt hoe de vier-lagenbenadering van het uitvoeringsmodel is toegepast en de catalogus Gebiedskenmerken (bijlage VII) is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

In artikel 4.10 van de Omgevingsverordening is het volgende opgenomen:

Lid 1
In omgevingsplannen worden de normerende uitspraken en de richtinggevende uitspraken in acht genomen die de catalogus Gebiedskenmerken doet over gebieden die in dat omgevingsplan zijn opgenomen.

Lid 2
In omgevingsplannen kan gemotiveerd worden afgeweken van de richtinggevende uitspraken in de Catalogus Gebiedskenmerken als verzekerd is dat de kwaliteitsambitie die in de Catalogus Gebiedskenmerken voor dat gebied is opgenomen, in gelijke mate gerealiseerd wordt.

Lid 3
In omgevingsplannen kan gemotiveerd worden afgeweken van de normerende uitspraken in de Catalogus Gebiedskenmerken als:
sprake is van zwaarwegende sociaaleconomische of maatschappelijke redenen; en
voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming met de provinciale ambities die in de Catalogus Gebiedskenmerken zijn opgenomen voor dat gebied.

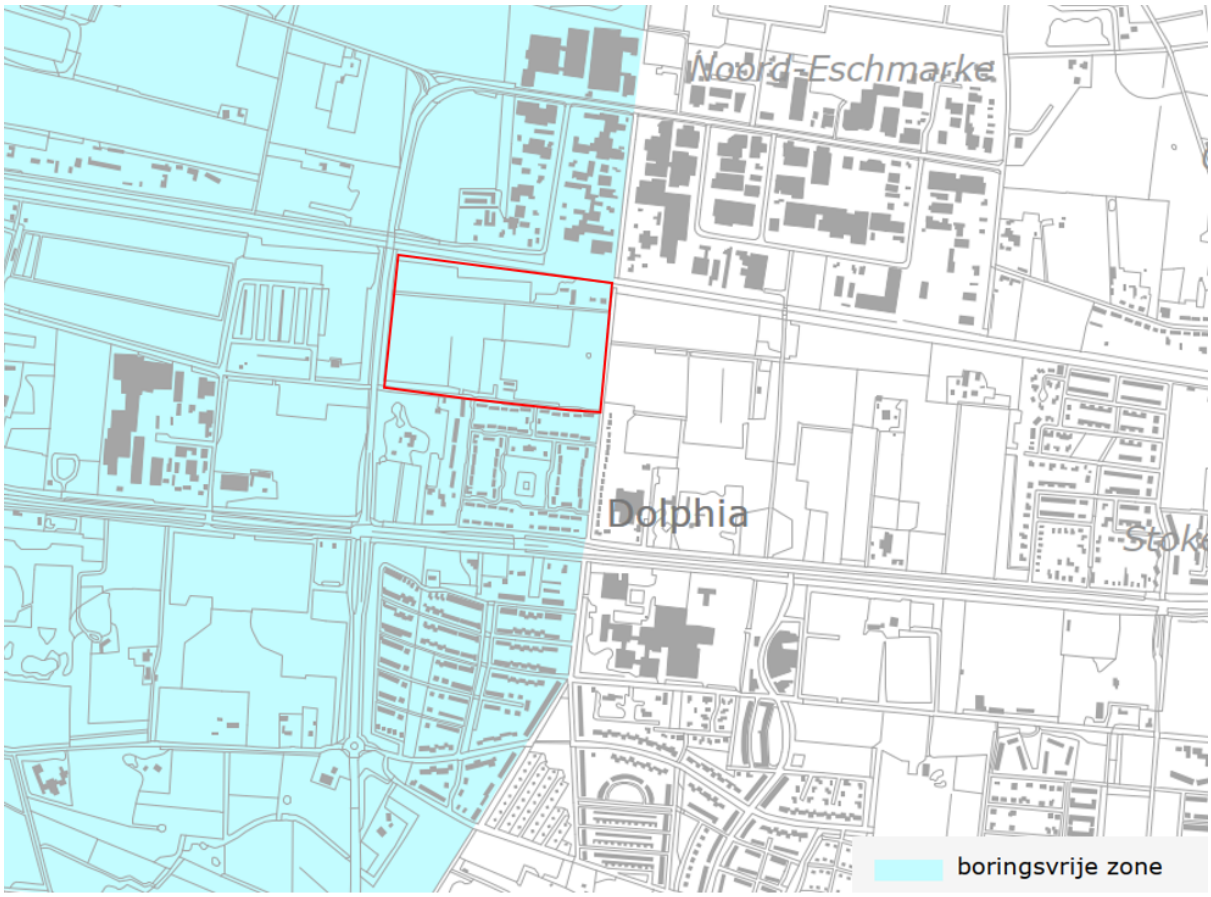
Toets
In paragraaf 2.2.1 is nader ingegaan op de geldende ontwikkelingsperspectieven voor het plangebied en is uitgebreid ingegaan op de vier-lagenbenadering in relatie tot onderhavig bestemmingsplan. Daaruit blijkt dat wordt voldaan aan de normerende en richtinggevende uitspraken in de Catalogus Gebiedskenmerken.

Realisatie nieuwe woningen
In artikel 4.14 van de Omgevingverordening is de volgende bepaling opgenomen: omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.

Woonafspraken zijn de bestuurlijke afspraken tussen de provincie en gemeenten over onder meer de bouw van nieuwe woningen, huisvesting van doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing en de toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad

Toets
Eschmarkerveld is opgenomen in de Woondeal Twente. Deze Woondeal is in samenwerking met de provincie Overijssel tot stand gekomen. De programmering wordt structureel gemonitord en er is sprake van adaptieve programmering, waarbij in de Woondeal is opgenomen dat in de gemeente Enschede in totaal 7700 mogen worden gerealiseerd. Voor de sleutelprojecten, waar Eschmarkerveld er één van is, geldt dat hierin maximaal circa 5000 woningen mogen worden gerealiseerd. Het aantal woningen, 750 woningen waarvan een gedeelte sociale huur, dat binnen onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt past binnen deze afspraken en de methode van adaptief programmeren.

Boringsvrije zone Kotkamp/Schreurserve
In de Omgevingsverordening zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van grondwaterbescherming.
Het plangebied is deels aangewezen als boringsvrije zone (gelegen in het gebied Kotkamp/Schreurserve). Deze boringsvrije zone maakt onderdeel uit van een milieubeschermingsgebied met de functie waterwinning. In boringsvrije zones is het beschermingsregime erop gericht om de zones te vrijwaren van mechanische bodemingrepen, die de beschermende functie van slecht doorlatende bodemlagen zouden kunnen aantasten. Ook moet worden voorkomen dat schadelijke stoffen het grondwater verontreinigen dat wordt gebruikt voor de drinkwatervoorziening.



Afbeelding 2.8: boringsvrije zone Kotkamp/Schreurserve (rode belijning is deel plangebied dat boringsvrije zone betreft)

Toets
De regels in de verordening zoals deze golden op 31 december 2023 zijn rechtstreeks geldend voor inrichtingen waarvoor een omgevingsvergunning vereist is. Deze zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de verordening. Het gaat daarbij onder meer om een verbod om lozingen uit te voeren of een bodemenergieinstallatieysteem te installeren dieper dan vijf meter onder het maaiveld in de boringsvrije zone Kotkamp/Schreurserve

Er zijn geen omgevingsvergunningplichtige inrichtingen in de zin van de genoemde Omgevingsverordening binnen het plangebied aanwezig. Het vertalen van instructieregels in onderhavig bestemmingsplan kan daarom achterwege worden gelaten.

In de verordening is tevens een verbod opgenomen voor het uitvoeren van een lozing of het installeren van een bodemenergiesysteem buiten inrichtingen, voor zover deze activiteiten plaatsvinden dieper dan vijf meter onder het maaiveld in de boringsvrije zone Kotkamp/Schreurserve. Er geldt ook een verbod voor het uitvoeren van mechanische ingrepen. Van deze verboden kan worden afgeweken indien aan de voorwaarden uit de verordening worden voldaan.

Bovengenoemde bepalingen uit de Omgevingsverordening zijn rechtstreeks geldend en het opnemen van een nadere regeling in onderhavig bestemmingsplan is daarmee niet vereist. Op dit moment is nog niet nader uitgewerkt welke ingrepen precies zullen worden verricht in het kader van de uitvoering van het bestemmingsplan die relevant kunnen zijn in het kader van de boringsvrije zone, bijvoorbeeld bij gebruik van warmtepompen of andere bodemenergiesystemen bij woningen. De regels uit de verordening zullen in acht moeten worden genomen.

2.2.3 Toetsing bestemmingsplanaan beleid en regels van de provincie Overijssel

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

2.3 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

Deze paragraaf bevat een korte beschrijving van het algemene ruimtelijke relevante beleid van de gemeente Enschede. De inhoud van deze toelichting is zodanig opgebouwd dat eerst algemene informatie aan de orde komt en vervolgens onderwerpen die specifiek aan dit bestemmingsplan zijn toegeschreven. Het sectorale beleid wordt daarom verderop in deze toelichting behandeld.

2.3.1 Toekomstvisie Enschede 2020 en uitwerkingsvisies

De gemeenteraad heeft op 17 december 2007 de Toekomstvisie Enschede 2020 vastgesteld, waarin de hoofdlijnen en doelstellingen voor het gemeentelijke beleid tot 2020 staan. Het document geeft richting aan het beleid, dat nader uitgewerkt wordt in andere beleidsstukken.

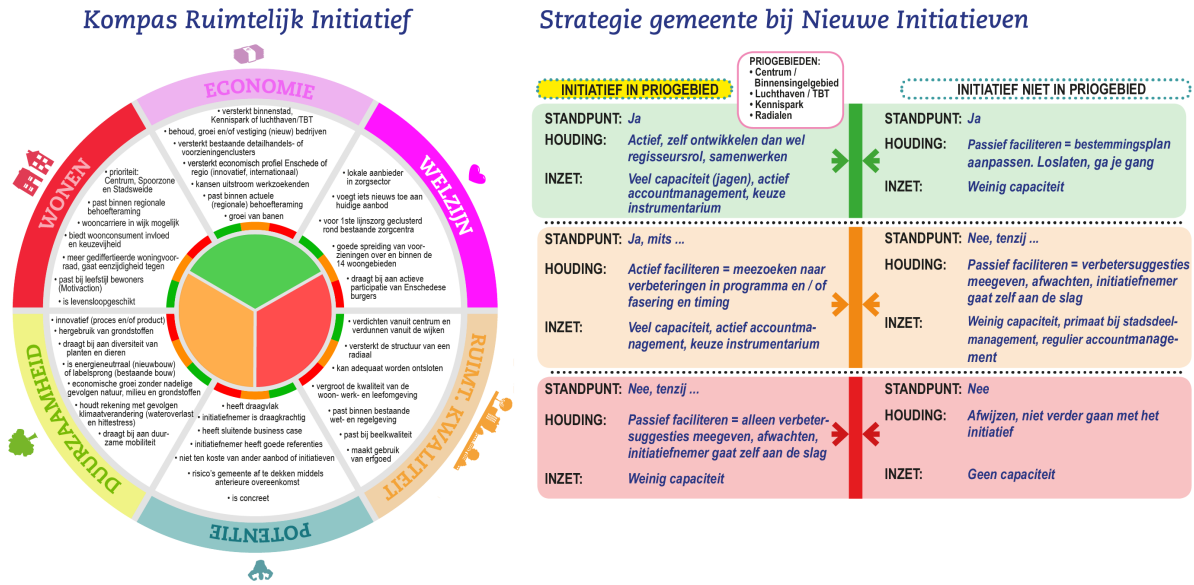
De ruimtelijk relevante aspecten van de hoofdlijnen en beleidsdoelstellingen in de Toekomstvisie zijn uitgewerkt in de Herijking van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie, die op 22 juni 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. Integraal onderdeel hiervan is een visie op de binnenstad (Binnenstadsvisie) en mobiliteit (Mobiliteitsvisie). Vervolgens is de inhoud van het document Herijking RO-Visie, binnenstadsvisie inclusief mobiliteitsvisie ruimtelijk vertaald in de Structuurvisie Enschede, die in één van de volgende paragrafen aan de orde komt.

2.3.2 Stedelijke Koers

Onder de noemer "Stedelijke Koers" heeft de gemeenteraad op 24 september 2012 ingestemd met een andere koers voor Enschede. Dat was nodig omdat vraag en aanbod in de vastgoedmarkt op het gebied van wonen, bedrijventerreinen en kantoren flink uit balans zijn. De maatschappij is veranderd. Het aantal projecten, de ambities en de plannen in Enschede die werden voorbereid en uitgevoerd pasten niet meer bij de huidige en toekomstige vraag. Om dit terug te brengen naar een realistisch aanbod heeft de gemeenteraad gekozen voor de plannen en projecten die het meest waardevol zijn voor de toekomst van Enschede en die de economie van Enschede en de regio zoveel mogelijk stimuleren. De financiële uitwerking hiervan vond plaats tijdens de behandeling van de Programmabegroting op 12 november 2012.

2.3.3 Richting aan Ruimte

Op 5 april 2016 hebben burgemeester en wethouders van Enschede 'Richting aan Ruimte' (RAR) vastgesteld. Dit is een richtinggevend ontwikkelingskader waarin wordt verduidelijkt hoe Enschede omgaat met de programmering. Niet langer de kwantitatieve aspecten staan centraal maar er wordt gestuurd op kwaliteit. Daarbij wordt gekeken naar de totale stedelijke programmering maar ook naar de behoefte van het gebied. Een integrale afweging van alle relevante belangen (o.a. ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, economie, welzijn) op basis van het 'RAR-kompas' leidt uiteindelijk tot een besluit over de (on)wenselijkheid van een nieuw ruimtelijk initiatief. Ongewijzigd onderdeel van het integrale afwegingskader is het 'versterken vanuit het hart'.



Afbeelding 2.9: het 'RAR kompas'

2.3.4 Structuurvisies

De Wro verplicht iedere gemeente om voor het hele grondgebied één of meer structuurvisies vast te stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Een soortgelijke verplichting geldt ook voor de provincies en het Rijk.

In een gemeentelijke structuurvisie staan de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied en de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid. De structuurvisie bevat ook een uitvoeringsparagraaf waarin de raad aangeeft via welke instrumenten en bevoegdheden de voorgenomen ontwikkeling gerealiseerd zal kunnen worden.

Structuurvisie Enschede

De gemeenteraad van Enschede heeft op 26 september 2011 de Structuurvisie vastgesteld. Hierin is het bestaande ruimtelijk beleid uit de hieronder genoemde gemeentelijke nota's opgenomen en met elkaar in relatie gebracht.

- Beleidskader kleine windturbines, hierin zijn mogelijke locaties voor kleine windturbines aangewezen;
- Mobiliteitsplan 2004-2015, bevat de gemeentelijke ambities voor de verkeerscirculatie en bereikbaarheid van de stad. Hieruit zijn de belangrijkste verkeersprojecten voor auto, openbaar vervoer en fiets in de Structuurvisie opgenomen;
- Nieuwe Energie voor Enschede, bevat de gemeentelijke duurzaamheidsambities voor nieuwe ontwikkelingen, herstructurering en renovatie. Hierbij staat de reductie van CO_2 centraal.
- Visie landelijk gebied: hierin is de toekomstvisie voor het landelijk gebied vastgelegd.
- Gids Buitenkans, bevat op basis van landschapstypologieën en -plekken het kwalitatieve kader voor ontwikkelingen in het buitengebied;
- Hotelnota, hierin zijn de ontwikkellocaties voor hotels aangewezen;
- Structuurvisie Luchthaven Twente en omgeving, bevat het ruimtelijke ontwikkelingskader voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige militaire vliegbasis Twente;
- Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 2001, bevat belangrijke gemeentelijke ontwikkellocaties en infrastructuurprojecten. Hieruit zijn de nog actuele projecten en locaties in de Structuurvisie opgenomen;
- Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie en Binnenstadsvisie 2009, bevat het actuele integrale kader voor ruimtelijke ontwikkeling, verkeer, economie en de ontwikkeling van de binnenstad;

Met uitzondering van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 2001 zijn de individuele beleidsnota's nog steeds van kracht omdat deze meer bevatten dan wat is opgenomen in de Structuurvisie.

In de Structuurvisie gaat het om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de toekomst op het gebied van wonen, groen, economie, verkeer, milieu en gebiedsontwikkeling.

Het doel van de Structuurvisie is het in samenhang presenteren van de hoofdlijnen van sectoraal of gebiedsgericht beleid. Het gaat om de hoofdlijnen van ruimtelijk beleid op de lange termijn, zodat er op projectniveau voldoende flexibiliteit is om in te kunnen spelen op veranderingen.

De Structuurvisie is continu in ontwikkeling. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen en nieuw stedelijk beleid wordt de Structuurvisie aangevuld of nader uitgewerkt, zodat het een actueel strategisch en integraal kader vormt.

Sectorale en gebiedsgerichte structuurvisies
In aanvulling op de eerder genoemde integrale Structuurvisie, heeft de gemeenteraad van Enschede ook diverse sectorale structuurvisies en een gebiedsgerichte structuurvisie vastgesteld. Hierin worden specifieke onderwerpen geregeld.

Retailvisie
Op 9 december 2019 is het beleidskader 'Retail in Enschede' vastgesteld. Hierin is het beleid ten aanzien van de vestiging van detailhandel, consumentgerichte dienstverlening, horeca en vrijetijdsvoorzieningen (cultuur, vermaak, sport en overige ontspanning) opgenomen. Tegelijkerijd met de vaststelling zijn het ontwikkelingskader 'horeca 2005-2015' en de detailhandelsstructuurvisie 2012 ingetrokken. In het beleidskader 'Retail in Enschede' wordt beschreven waar winkels en restaurants mogen komen. In dit beleidskader zijn de volgende ambities uitgesproken:

- Winkelcentra in de wijk die je met de fiets of lopend kunt bezoeken. Waar verschillende winkels zijn en die er mooi uitzien.
- Een binnenstad die gezellig is. Waar veel te doen is en waar weinig winkels leeg staan.
- Nieuwe bijzondere plekken in de stad. Plekken waar mensen wonen en werken en elkaar kunnen ontmoeten. Deze plekken zijn anders dan de binnenstad.
- Een goed woonplein.

In de beleidsnotitie staan drie uitgangspunten centraal; kwaliteit, consistentie en flexibiliteit.

Kwaliteit: Om te kunnen voldoen aan de opgave om talent aan te trekken, is een kwalitatief goed aanbod aan voorzieningen nodig. Dit houdt in dat er een divers en onderscheiden aanbod moet zijn, zodat verschillende doelgroepen zich bediend voelen.
Consistentie: De markt is gebaat bij een consistent beleid. Dit biedt zekerheid voor het doen van investeringen. Een helder, uitvoerbaar en handhaafbaar beleid draagt daaraan bij.
Flexibiliteit: De gemeente wil kunnen inspelen op gewenste en ongewenste ontwikkelingen in de stad die nog niet zijn voorzien. Het gaat dan bijvoorbeeld om nieuwe 'hotspots', gebieden waar een bepaalde dynamiek ontstaat door het samenkomen van verschillende functies. Of om nieuwe concepten die voortkomen uit trents en ontwikkelingen.

Om deze opgave te kunnen realiseren zijn er vier hoofdlijnen:
- Behoud en versterken van de hoofdstructuur
- Ruimte geven aan kwalitatieve concepten
- Retail als drager van gewenste stedelijke ontwikkelingen
- Toestaan van ondergeschikte en kleinschalige retail

Water- en klimaatadaptieplan
De gemeenteraad heeft 25 oktober 2021 unaniem het Water- en Klimaatadaptatieplan 2022-2026 aangenomen. Dit beleidsplan beschrijft hoe Enschede toewerkt naar een waterrobuuste, klimaatbestendige en biodiverse gemeente in 2050. Enschede wordt nog 'groener' en 'blauwer' om goed voorbereid te zijn op een nattere, hetere en drogere toekomst. Water de ruimte geven en stenen vervangen door planten en bomen gaan wateroverlast, hittestress en verdroging tegen. Zo werkt Enschede verder aan een aantrekkelijke 'duurzame en groene stad' waar mensen graag wonen, leven en werken. Nu en in de toekomst. In het plan zijn nieuwe waterbergingsnormen opgenomen.

Structuurvisie Cultuurhistorie
Op 8 december 2014 is de Structuurvisie Cultuurhistorie vastgesteld. In deze sectorale structuurvisie staat het gemeentelijk beleid voor het bij ruimtelijke plannen en ontwikkelingen omgaan met het aanwezige cultuurhistorisch erfgoed. Daarbij wordt onder cultuurhistorisch erfgoed verstaan: alle cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, objecten en structuren in de gemeente Enschede, met uitzondering van gemeentelijke monumenten, rijksmonumenten en archeologische waarden. Voor monumenten en archeologische waarden is reeds in afzonderlijke gemeentelijke beleidskaders vastgelegd hoe daarmee dient te worden omgegaan in het kader van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen.

Structuurvisie Externe Veiligheid
Op 8 december 2014 is de Structuurvisie Externe Veiligheid vastgesteld. In deze sectorale structuurvisie staat het gemeentelijk beleid met betrekking tot het beheersen van risico's die mensen lopen door de opslag, de protectie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarbij is vastgelegd wat in Enschede nog als een toelaatbaar risico wordt beschouwd en hoe ongewenste situaties zoveel mogelijk kunnen worden voorkomen of beperkt. In deze structuurvisie is tevens het beleid voor opslagplaatsen en verkooppunten van consumentenvuurwerk vastgelegd.

Energievisie
De Energievisie geeft richting voor de periode 2021-2030 en is door de gemeenteraad vastgesteld op 21 december 2021. In Enschede stappen we steeds meer over van fossiele brandstoffen (aardgas, steenkool) naar duurzame energie (zonne-energie, windenergie). We maken ons sterk voor maatregelen die de opwarming van de aarde beperken. Ons doel is om het aandeel duurzame energie tot 2030 met minimaal 8 procent te verhogen. In de Energievisie staat wat daarvoor moet gebeuren.

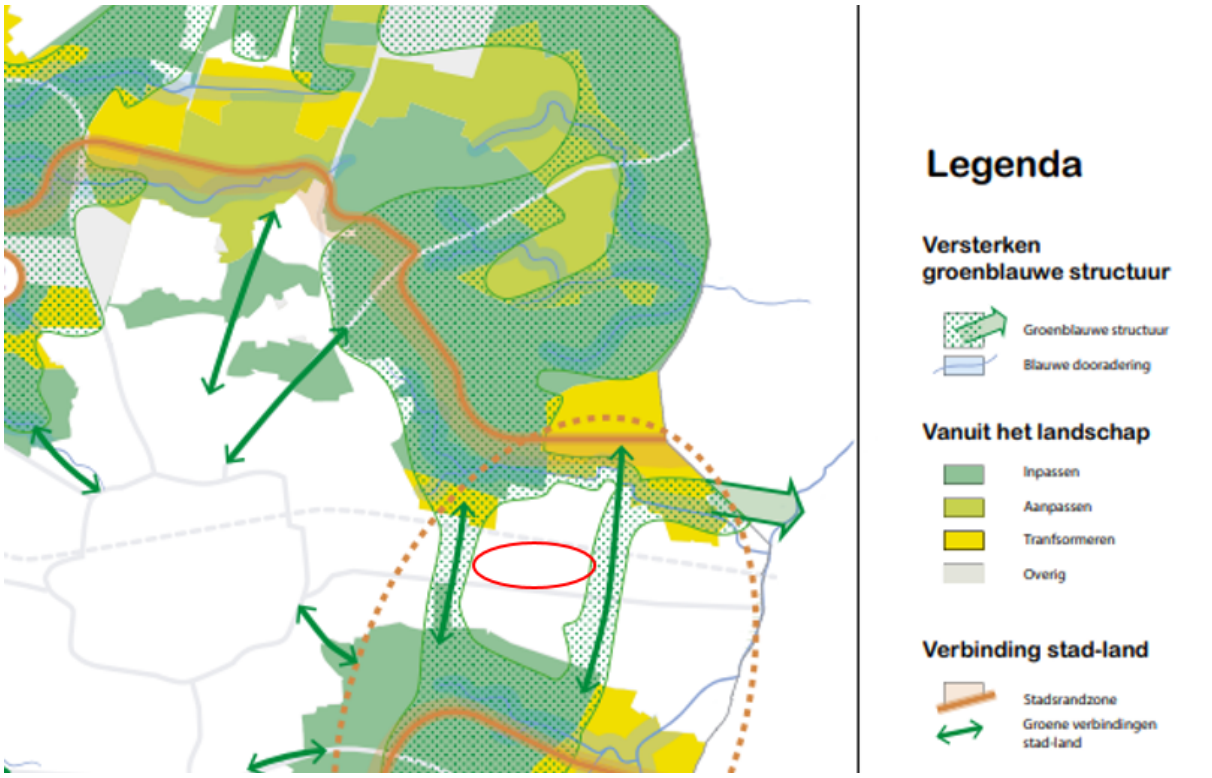
In de Energievisie staat:
- Hoe de gemeente energie wil besparen
- Hoe we overschakelen van fossiele naar duurzame bronnen van energie
- Hoe we koolstofdioxide in de bodem en gewassen kunnen opslaan
- Keuzes die we maken bij het opwekken van zonne- en windenergie

2.3.5 Toetsing bestemmingsplanaan het gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

Retailvisie
In principe worden retailmeters alleen toegestaan binnen de hoofdwinkelstructuur (binnenstad, winkelcentra en perifere detailhandelsvestigingslocaties). Er gelden een aantal uitzonderingen op deze beleidslijn. In hoofdstuk 6 van de Retailvisie is een beleidslijn opgenomen waarin ondergeschikte retail mogelijk wordt gemaakt op een aantal locaties. De ruimtelijke voorwaarden zijn daarbij dat het om maximaal 100 m2 vloeroppervlakte per locatie gaat om de hoofdretailstructuur niet te verstoren. Daarnaast moet het gaan om kleinschalig (boodschappen)aanbod en/of verkoop van producten en diensten die samenhangen met het bezoekdoel aan de hoofdvoorziening. Het retailaanbod is primair gericht op de 'eigen doelgroep' en moet rechtstreeks verband houden met de hoofdactiviteit van de voorziening of passen bij de functie/ hoofdactiviteit van de voorziening en daaraan ondergeschikt zijn. Een van de locaties waar dit is toegestaan zijn zogenoemde knooppuntlocaties. Knooppuntlocaties zijn drukke en goed bereikbare locaties aan hoofdverkeersroutes, grote stations en vliegvelden, maar ook lokaal en regionaal goed bereikbare locaties langs ontsluitingsroutes die per fiets, auto en ov goed bereikbaar zijn. Station Eschmarke valt conform de discussienota deelmobiliteit (14 november 2022) onder de zogenoemde regio-hub en is een knooppuntlocatie. Bij een regio hub horen ook extra voorzieningen passend bij de functie van een hub. In het kader van retail denken we dan aan 'to go'-concepten, kleinschalige horeca of consumentgerichte dienstverlening. De mogelijkheden die die onderhavig bestemmingsplan biedt zijn in overeenstemming met de Retailvisie.

Water- en klimaatadaptatieplan
Vanuit het Water- en klimaatadaptatieplan geldt dat bij nieuwbouwplannen eisen worden gesteld aan de hoeveelheid regenwater die op eigen terrein moet worden geborgen. Die eisen zijn vanaf 1 januari 2022 strenger geworden en zijn nu voor alle situaties 55 mm per m2 verhard oppervlak. Aan deze bergingseis zal worden voldaan, waarbij een gedeelte op de private percelen/woonkavels wordt opgelost en een deel in de openbare ruimte. In paragraaf 5.2 wordt hier nader op ingegaan. Daarnaast wordt in Eschmarkerveld water de ruimte gegeven en wordt een groene woonomgeving gerealiseerd. Hiermee wordt ook uitvoering gegeven aan de doelen van het Water- en klimaatadaptatieplan op het gebied van het voorkomen van hittestress, wateroverlast en verdroging.

Visie landelijk gebied
Het plangebied is op basis van de Visie landelijk gebied niet gelegen in het buitengebied en valt niet binnen de grenzen van het werkingsgebied van de Visie landelijk gebied (of de Gids Buitenkans 2022).
Op de visiekaart die bij de Visie landelijk gebied hoort zijn gronden aan weerszijden gelegen buiten het plangebied wel onderdeel van de Visie landelijk gebied (plangebied is globaal met rode ovaal aangegeven). De gronden ten westen en ten oosten van het plangebied zijn aangewezen voor het versterken van de groenblauwe structuur en groene verbindingen stad-land.



Afbeelding 2.10: uitsnede Visie landelijk gebied

De Visie landelijk gebied en het Groenambitieplan 2050 (zie verderop in deze toelichting) versterken elkaar in de doelen rond het vergroenen van heel Enschede. Bijvoorbeeld door de groene structuren tussen landelijk gebied en de stad sterker te verbinden. Met als einddoel: Enschede één groot groen park, waarbij het groene landelijke gebied naadloos doorloopt de stad in naar een groen centrum.

Het ontwerpen op basis van de aanwezige natuur in het plangebied zelf, het inrichten van compensatiegebieden rondom het plangebied en het realiseren van verbindingszones die gelegen zijn tussen ecozone en de in te richten compensatiegronden (zie ook paragraaf 5.3) evenals de directe aansluiting op de ecozone bieden kansen voor verschillende soorten dieren en het versterken van de verbindingen.

Bij de uitwerking en opzet is dan ook nadrukkelijk rekening gehouden met de aansluiting op de Ecozone (de oostelijke verbinding op de kaart). Zo wordt een beekzone met groene oevers aangelegd, die van west naar oost loopt en daarmee aansluit op de ecozone. Hiermee wordt een ecologische verbinding gerealiseerd. In de paragraaf 5.3.2 wordt nader ingegaan op de ecologische kansen die er liggen bij ontwikkeling van het plangebied.

Energievisie
Pijler 3.1 uit de visie, het benutten van daken en onbebouwde ruimtes binnen de bebouwde kom voor het opwekken van energie is op onderhavig bestemmingsplan van toepassing. De voorkeur van de gemeente is dat zonnepanelen gelegd wordt op locaties waar ze zo min mogelijk uit de toon vallen. Dubbelgebruik wordt gestimuleerd.
Het gebruik van groene energie zoals zonnepanelen is mogelijk. Onderhavig bestemmingsplan geeft hier geen belemmeringen voor.
Daarnaast zijn de peilers ten aanzien van mobiliteit relevant. In het plangebied Eschmarkerveld wordt lopen, fietsen en OV-gebruik gestimuleerd en gefaciliteerd (STOMP-principe). Er worden laadpalen voor electrische auto's aangelegd, deelvervoer wordt gestimuleerd om het aantal auto's in de wijk te beperken en op een centrale plek in de wijk, bijvoorbeeld bij het station Eschmarke wordt een mobiliteitshub gerealiseerd (deelfietsen en -auto's, pakketpunt)
Door een goede infrastructuur voor de fiets aan te leggen in het gebied (waaronder ook de aanleg van een deel van de F35), het aanbod voor deelmobiliteit te vergroten en een mobiliteitshub te ontwikkelen wordt tevens bijgedragen aan het verduurzamen van het verkeersgedrag.

2.3.6 Overig beleid

Op 19 juni 2019 is de Woonvisie vastgesteld. Op 25 maart 2024 is de herziene Woonvisie vastgesteld. De Woonvisie vormt een nadere uitwerking van de Structuurvisie, specifiek toegespitst op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen ten aanzien van het wonen.

In de Woonvisie is opgenomen dat onder andere Eschmarkerveld in ontwikkeling wordt gebracht. De ontwikkeling

draagt bij aan de realiseren van de doelstellingen voor de stad. Overeenkomstig de Ruimtelijke Ontwikkelingskoers (2019) zet Enschede in op een verdere groei van de stad naar 170.000 inwoners, waarbij groeien vanuit het hart van de stad het uitgangspunt is. De groei van de stad is ook opgenomen in het Enschedese coalitieakkoord “Trots & met lef verder bouwen aan kansrijk Enschede”. Onderzoek wijst ook uit dat een groei tot 170.000 inwoners goed in binnenstedelijk gebied is op te vangen – denk aan de herontwikkeling van het Ariënsplein tot een stadscampus, de Kop van de Boulevard tot een gebied voor hoogstedelijk wonen en de voortgaande ontwikkeling van de Spoorzone, maar ook aan locaties iets buiten de singels als de ontwikkeling van Cromhoffpark tot een multifunctioneel gebied, Leuriks-Oost en vervolgens Eschmarkerveld. De doelgroepen van programmering zijn: ouderen, talent (tot de leeftijd van 40 jaar) inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag en gezinnen (inwoners met en zonder kinderen in de leeftijd van 30 tot 55 jaar).

Het uitgangspunt is dat iedereen kan wonen in het huis dat bij hem past. De samenstelling en woonwensen van de Enschedese bevolking veranderen voortdurend. Wij blijven daarom goed in de gaten houden welke woningen we genoeg hebben en waar behoefte aan is. De komende 10 jaar is de ambitie om 9300 woningen te bouwen binnen de gemeente. De praktijk leert dat extra plannen nodig zijn om 100% te realiseren. Daarom sturen we op 1000 woningen per jaar. Daarbij is sprake van adaptief programmeren, waarbij de prognose van de woningbehoefte richtinggevend is voor de daadwerkelijke kwantitatieve en kwalitatieve programmering.

Toets
Eschmarkerveld wordt een gemengde wijk waar veel aandacht is voor inpassing van het bestaande groen, ontwatering en de bereikbaarheid per fiets (fietssnelweg F35) en trein (station Enschede de Eschmarke). In Eschmarkerveld zullen veel verschillende type woningen in verschillende prijsklassen gerealiseerd worden, zowel grondgebonden woningen als gestapelde woningen. Een belangrijke focus en vereiste in Eschmarkerveld is het hoge percentage te realiseren betaalbare woningen, die in dit plan worden gewaarborgd en mede mogelijk worden gemaakt door de toegekende Woningbouwimpuls van het Rijk. Om te voldoen aan de Woningbouwimpuls moet onder andere minimaal 50% van de woningen in het betaalbare segment vallen. Onder betaalbaarheid vallen sociale huurwoningen, middenhuur woningen en woningen tot een koopsom van 390.000 euro v.o.n..

In Eschmarkerveld wordt ruimte geboden aan maximaal 750 woningen. Dit is in lijn met ons recent uitgevoerde woningbehoefteonderzoek van de STEC Groep uit begin 2023 (zie bijlage in de toelichting).
Zo wordt in de behoefte voorzien, doordat er een hoog percentage (50%) betaalbare koopwoningen tot een maximumprijs van 390.000 euro wordt gebouwd. En daarnaast wordt er in de behoefte voorzien doordat er diverse soorten woningtypologieën in Eschmarkerveld (rijtjeswoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen) worden toegevoegd, in zowel het grondgebonden segment als gestapelde bouw.

Daarmee wordt woningen gerealiseerd voor veel verschillende doelgroepen, die ook als beleidsdoel/doelgroep genoemd zijn in de Woonvisie. Dit zijn ouderen, talent tot de leeftijd van 40 jaar, inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag en gezinnen. Hierbij wordt ook levensloopbestendig gebouwd door (nultreden)woningen te realiseren. Tenslotte wordt er beperkte ruimte geboden aan nieuwe type woonvormen, die in het nichesegment vallen.

Woningbouwbehoefte en adaptief programmeren
Door Stec Groep is het rapport 'Gericht meebewegen in Enschede, actualisatie WBO met spelregels voor adaptief programmeren' opgesteld. In dit rapport, uit 2023 is de woonbehoefte geactualiseerd en zijn spelregels voor adaptief programmeren geformuleerd. Het rapport is als bijlage bij de toelichting gevoegd. De resultaten van het rapport zijn als volgt weer te geven.

Een evenwichtige woningmarkt met een goede wisselwerking tussen sociale huur, middenhuur en (betaalbare) koop is waar de gemeente Enschede naar streeft. Dit doet we als gemeente niet alleen, maar samen met andere betrokken ketenpartners. Enschede loopt voorop als het gaat om adaptief programmeren, oftewel: gericht meebewegen. Met de ketenpartners is er een werkgroep adaptief programmeren. Ook is er een gezamenlijke visie en zijn er afwegingskaders en monitoringssystemen. Verder krijgt het woningbehoefteonderzoek regelmatig een update. Het voorliggende woonbehoefteonderzoek is het meest actuele voorbeeld hiervan. Met de update van de woonbehoefte zijn ook spelregels voor adaptief programmeren geformuleerd. Dit om nóg scherper en gerichter mee te bewegen bij kantelpunten in de woningbehoefte of bij (onvoorziene) ontwikkelingen op de Enschedese woningmarkt.

In de gemeente Enschede is er een kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen in beeld gebracht met behulp van een prognose. Prognoses zijn gebaseerd op verwachtingen en aannames voor de toekomst. Ze vormen hiermee geen ‘voorspelling’ van de toekomst, maar een potentiële ‘voorstelling’. Aan de hand van scenario’s is – met de kennis en ontwikkelingen van nu – zo dicht mogelijk bij een ‘voorspelling’ getracht te komen. De praktijk van de afgelopen zeven jaar wijst echter uit dat prognoses (buitenlandse) migratie onderschatten en beperkt rekening (kunnen) houden met crisissen. Ook zijn prognoses vaak beleidsarm ingestoken. Dit vraagt om flexibiliteit: adaptief programmeren (monitoring) draagt eraan bij om tijdig bij te kunnen sturen en voor te bereiden om beargumenteerd van een oorspronkelijk plan af te wijken en flexibel te zijn in de programmering van nieuwbouw.

Basisscenario en ambitiescenario
De huishoudensprognose van CBS (2022) gaat voor de gemeente Enschede uit van een toename van circa 2.655 reguliere huishoudens tussen 2023 en 2033. We gaan ervan uit dat er één huishouden in één woning woont. Omdat

de prognose onvoldoende rekening houdt met het huidige woningtekort en de woonambitie van de gemeente zijn er twee scenario's ontwikkeld. Het eerste scenario, het basisscenario, houdt rekening met de CBS prognose (2022) en gaat ervan uit dat het woningtekort wordt ingelopen ten behoeve van een gezonde woningmarkt. In Enschede staat namelijk 1,9% van de woningen leeg. Dit is minder dan de leegstand die nodig is om mensen voldoende keuzemogelijkheden voor een nieuwe woning te geven. Voor het basisscenario komt de kwantitatieve woningvraag komt daarmee op 3.520 woningen voor de periode 2023 tot 2033. Het tweede scenario, het ambitiescenario, borduurt hierop voort. Daarnaast houdt het ook rekening met de ambitie van de gemeente. Daarmee komt de woningvraag vanuit het ambitiescenario op netto 9.300 woningen tot 2033.

In de komende tien jaar ontstaat een kwalitatieve behoefte naar vrijwel alle segmenten (eigendom en woningtype). Vanuit woonvoorkeuren is er vooral vraag naar grondgebonden woningen. Deze vraag komt met name voort uit jongere huishoudens die nu nog in een sociaal huurappartement wonen en graag de stap naar een grondgebonden woning willen maken. Wanneer wordt gekeken naar verhuisgedrag in Enschede komt naar voren dat men vaker naar een huurwoning verhuist (sociaal, middensegment). Vaak is een koopwoning voor hen (nog) niet betaalbaar. Gezien de druk op de markt blijft het belangrijk om plannen voor sociale huurappartementen door te zetten. Wel wordt aangeraden om voorzichtig om te gaan met het toevoegen van niet-levensloopgeschikte appartementen. Deze kunnen op termijn incourant worden (met het oog op vergrijzing en ontgroening). Of hier alleen op in te zetten als dit bijvoorbeeld bijdraagt aan betaalbaarheid, zodat woningen bereikbaar zijn voor starters of alleenstaanden. Ook kan worden overwogen om de beperkte vraag naar appartementen zonder lift in te vullen met meer nultredenwoningen, waar een grote behoefte aan bestaat.

In het rapport is opgenomen dat 1680 woningen in planologisch harde plannen is vervat en circa 3840 woningen in zachte plannen. De netto-opgave bedraagt daarmee circa 5525 woningen. Naar aanleiding van deze constatering zijn er een aantal aandachtspunten geformuleerd voor toekomstige programmering:

- er is nog behoefte aan middensegment huurwoningen (met een huur tot €1000) en behoefte aan sociale woningen.
- er is een belang bij doorstroming in de woningmarkt van sociale eengezinswoningen naar nultredenwoningen (op aantrekkelijke locaties nabij voorzieningen) zodat de bestaande voorraad optimaal benut wordt voor de doelgroep. Zo wordt doorstroming van oudere huishoudens in het segment gestimuleerd. Het is in toenemende mate moeilijk om in een stedelijke omgeving grondgebonden sociale woningen te realiseren. Een mogelijkheid om hier om te gaan is het inzetten op gestapelde woningen die tegelijkertijd voldoen aan de huisvestingswensen en -eisen van huishoudens met een grondgebonden woonwens (hybride woningen).
- de voorgenomen huurprijsregulering op landelijk niveau is nog niet definitief. De verwachting is echter dat er sprake is van het doortrekken van het puntenstelsel dat ook geldt voor middenhuurwoningen (het zogenaamde WWS-puntenstelsel. Verwacht wordt dat er meer balans ontstaat tussen wat een huurder betaalt en wat een huurder ervoor terug krijgt. Zo wordt het aantrekkelijker voor mensen om te huren (meer waar voor je geld). In de doorstroommodellen is het effect van de regulering nog niet opgenomen gezien de onzekerheid. Maar gezien de bovenstaande overwegingen wordt verwacht dat (midden)huur eerder gezien kan worden als alternatief voor koop dan nu het geval is binnen de woonvoorkeuren.
- appartementen zonder lift betreffen een kwetsbaar woningsegment, dat naar de toekomst mogelijk minder aansluit bij de huisvestingswensen en -eisen van inwoners. Het is van belang om met het toevoegen van liften waar mogelijk rekening te houden bij verduurzaming of renovatie. Dit segment leent zich ook voor mobiele doelgroepen zoals studenten of (door)starters.

Om adaptief in te spelen op een telkens veranderende woningmarkt is het zaak om beleidsmatig te werken met juiste (rand)voorwaarden. Hiervoor zijn zes spelregels opgenomen, om gericht mee te bewegen:
1. Gebruik marktspanning als leidraad in de adaptieve programmering
2. Werken met no-regret acties en adaptieve 'speelruimte' in de programmering
3. Hanteren huishoudensontwikkeling en migratie en leegstand als belangrijkste kantelpunten om over te stappen op alternatief scenario
4. Inzetten op kwalitatief goede plannen
5. Inzetten op meer flexibiliteit en doorstroming in de woningvoorraad
6. Adaptief programmeren betekent ook: een andere werkwijze

Toets
Er is gekozen voor het ambitiescenario. Dit scenario bouwt voort op het basisscenario. Er wordt in dit ambitiescenario extra ingezet op het behalen van de gemeentelijke woningbouwambitie van 9.300 woningen in de komende tien jaar. Hiermee kan de gemeente Enschede doorgroeien naar 170.000 inwoners. De ambitie komt tegemoet aan (het behouden van) eigen inwoners en een toenemende instroom van mensen buiten de gemeente.

In het plangebied van onderhavig bestemmingsplan worden maximaal 750 woningen mogelijk gemaakt. Ten aanzien van het woningbouwprogramma geldt het volgende:

	Programma Eschmarkerveld				
Type Woningen	Sociale huur	Middenhuur	Koop <355k	Koop >355k	TOTAAL
Appartementen	63	5	61	3	**131**
Rijwoningen	153	47	288	0	**488**
2-onder-1-kap / andere concepten	0	0	0	96	**96**
Vrijstaand / andere concepten	0	0	0	84	**84**
TOTAAL	**216**	**52**	**349**	**183**	**800**

Het programma is indicatief en de randvoorwaarden bieden ruimte om gedurende de ontwikkeltijd van het gebied te reageren op nieuwe behoeftes en marktinzichten.

Vanwege de grote woningbouwopgave voor Enschede is bij de uitwerking van het Masterplan onderzocht hoeveel woningen in het gebied kunnen worden ingepast binnen de kaders van het Koersdocument. Daarbij is ook rekening gehouden met de nieuwste inzichten in de woningmarkt. Er is bijvoorbeeld meer vraag naar huisvesting voor kleinere huishoudens, niet alleen in hoog-stedelijke omgeving, maar juist ook in een groene wijk als het Eschmarkerveld. Het programma zoals geschetst in het Koersdocument (500-600 woningen) is daarom in het Masterplan uitgebreid met woningen die zich met name richten op die kleinere huishoudens (sociale huur, midden huur en goedkope koop). Door langs de belangrijkste assen in het gebied ook gestapelde woningen zoals appartementen en beneden/boven woningen te realiseren is het mogelijk om het groene karakter samen te laten gaan met 750 woningen die bovendien grotendeels in het betaalbare segment vallen.

Uit de analyses van Stec blijkt dat de woningbehoefte in alle scenario's in ieder geval uitgaat naar sociale huur appartementen (met lift) en/of nultredenwoningen en grondgebonden koopwoningen in alle prijssegmenten tot circa €355.000. Deze woningtypen zijn ook vertegenwoordigd in het woningbouwprogramma voor Eschmarkerveld.

Een aantrekkelijk stedelijk woonmilieu kan positieve effecten hebben op Enschede als woonstad in geheel. Met de realisatie van woningbouw en de andere voorzieningen in Eschmarkerveld wordt een suburbaan, aantrekkelijk woonmilieu toegevoegd. Het is belangrijk om woningen toe te voegen die aanzetten tot verhuisbewegingen. De middeninkomens vormen een belangrijk segment binnen de Enschedese woningmarkt, een groep waarvan de huisvesting onder druk staat.
Op dit moment is er sprake van een stokkende doorstroming, waardoor middeninkomens met een verhuiswens (te) lang in de een sociale huurwoning blijven wonen en de bestaande woningvoorraad niet optimaal wordt benut. Om de woningmarkt te laten functioneren is het inzetten op toevoeging van woningen in het gehele middensegment, zowel huur als koop, van belang. Met realisatie van woningen in Eschmarkerveld, waarbij woningen worden gerealiseerd voor het middensegment worden verhuisketens in gang gezet en vindt er meer doorstroming in de woningvoorraad plaats.

Natuur- en landschapsplan
Het Natuur- en Landschapsplan is het kader voor de inpassing van ruimtelijke plannen vanuit het natuur- en landschapsbelang. Het Natuur- en Landschapsplan is een instrument om natuur en het landschap al in een vroegtijdig stadium van een initiatief mee te laten wegen in de te nemen keuzes.

Er is een Natuurkansenkaart opgesteld, om gericht te kunnen investeren in de natuur van Enschede, waarbij de juiste maatregel op de juiste plek kan landen. Het plangebied is afbeelding 2.11 met rode ovaal globaal weergegeven. Daarop is te zien dat een deel van het plangebied is aangewezen als (potentieel) leefgebied van de kleine ijsvogelvlinder.



Afbeelding 2.11: uitsnede Natuurkansenkaart

Toets
Om de woonwijk beter aan te sluiten op de naastgelegen Ecozone is onderzoek gedaan naar enkele bijzondere en beschermde soorten. Het gaat om boomkikker, kamsalamander, kleine ijsvogelvlinder en grote weerschijnvlinder. Er was geen aanleiding naar onderzoek van deze soorten of van andere nog niet benoemde beschermde soorten binnen het plangebied, zoals beschreven in het verkennende onderzoek/quickscan. Wel is in het plangebied, dat grenst aan de Ecozone, gekeken naar kansen om beide gebieden en natuurwaarden te versterken en te verbinden.

De boomkikker is niet vastgesteld. Kleine ijsvogelvlinder en grote weerschijnvlinder zijn tevens niet vastgesteld.Geschikt biotoop in de vorm van grote struiken kamperfoelie (waardplant kleine ijsvogelvlinder) en boswilg (grote weerschijnvlinder) is wel in voldoende mate aanwezig. Dit maakt vestiging in de toekomst mogelijk en biedt kansen.

Er liggen kansen voor de kamsalamander binnen het plangebied. De poelen in de Ecozone zijn zeer kwetsbaar voor de invloed van vis (met name zonnebaars) en dichtgroeien/verlanden. Hierom is het uitbreiden van het voorplantingsbiotoop, maar ook het landbiotoop een kans om deze populatie duurzaam te versterken.

Groenambitieplan 2050
Enschede als één groot groen park. Waarbij het prachtige groene landelijke gebied via unieke groene invalswegen, wiggen, (stads)parken, groene wijken en dorpen en een vergroende singel naadloos overgaat in een sterk vergroend centrum. Een groen park dat ruimte biedt aan mens, plant en dier. Dat is de droom van Enschede.

Om deze droom te bereiken heeft de gemeenteraad het Groenambitieplan Enschede vastgesteld. Waarmee zij Enschede samen met inwoners, ondernemers en instellingen versneld wil vergroenen. Dit vanuit het besef dat groen belangrijk is en helpt om Enschede aantrekkelijk, gezond en leefbaar te houden naar de toekomst toe.

Met het groenambitieplan is onder meer het Groenstructuur actieplan vervangen. Daarbij hebben we de sterke elementen uit dit plan ook een basis gevormd voor het groenambitieplan. Denk bijvoorbeeld aan de inzet op een sterke groenhoofdstructuur voor Enschede, die ook in dit plan weer terugkomt.

Het Groenambitieplan omschrijft de droom en ambities voor een groener Enschede. We geven daarbij ook concrete uitgangspunten en kaders (principes) voor zowel het verbeteren van het groenbeheer en onderhoud, de verbetering van bestaand groen en de nieuwbouw- en herinrichtingsprojecten in Enschede. Want bij het kwalitatief vergroenen zijn ontwikkeling en beheer onlosmakelijk met elkaar verbonden. Dit plan is daarmee ook bedoeld voor iedereen die in Enschede woont of werkt of op andere wijze verbonden is met Enschede. Want de groene droom realiseren kunnen we alleen met elkaar!

Het plan richt zich op het vergroenen van de gehele gemeente Enschede. Daarbij ligt de nadruk op de gebieden binnen de bebouwde kom (de stad en dorpen, zoals Boekelo, Glanerbrug, Lonneker en Usselo) van Enschede. De ambities voor het landelijk gebied zijn al vastgelegd in de “Visie landelijk gebied”, waarmee we met het groenambitieplan nadrukkelijk de verbinding leggen. In de uitwerking van de Visie landelijk gebied en het

groenambitieplan worden vervolgens de verbindingen verder gezamenlijk vormgegeven.

Het groenambitieplan is tot stand gekomen in samenhang met relevante gemeentelijke doelen en beleid, zoals bijvoorbeeld

- het Water- en klimaatadaptatieplan (WeK): Dit plan geeft inzicht in waar het vanuit de klimaatopgave noodzakelijk is om te vergroenen. In het groenambitieplan geven we invulling aan hoe we dat vergroenen kwalitatief vormgeven.
- relevant beleid en ontwikkelingen, zoals de mobiliteitsvisie, de fietsvisie, de omgevingsvisie, de Energievisie en de Transitievisie warmte.

Voor Enschede zijn vanuit het gemeentebestuur in 2018 vijf hoofdopgaven benoemd om Enschede aantrekkelijk, gezond en leefbaar te houden.

Talent aantrekken en vasthouden
Waarbij het voor groen gaat om: Het zorgen voor aantrekkelijke groene woonwijken, een bruisende groene binnenstad, via vergroenen de groene identiteit versterken en het zorgen voor een inspirerende groene leefomgeving.

Bereikbaarheid van banen
Waarbij het voor groen gaat om: Versterken van de mobiliteitsopgaven door te vergroenen en mogelijkheden om in groen te werken en duurzaam te ondernemen.

De inclusieve stad
Waarbij het voor groen gaat om: Een groene stad met gezonde inwoners, waarin iedereen mee doet en inwoners worden uitgedaagd en verleid om te gaan sporten en bewegen. Met groen om te ontmoeten en verbinden.

De duurzame groene stad
Waarbij het voor groen gaat om: Biodiversiteit, de stad door vergroenen aanpassen aan klimaatverandering en door groen tegengaan van hittestress.

Goed bestuur
Waarbij het voor groen gaat om: Samen vergroenen en groen als middel om de participatie en samenwerking te vergroten met de gemeente als betrouwbare partner.

Toets
Een van de doelen uit het Groenambitieplan is het stimuleren van fietsgebruik door meer fietsvoorzieningen aan te leggen. In Eschmarkerveld wordt ruimte geboden voor de aanleg van een gedeelte van de F35 en wordt een uitgebreid netwerk van fiets- en wandelpaden aangelegd. Vanuit het STOMP-principe (eerst stappen (wandelen) , trappen (fiets), daarna openbaar vervoer, meervoudig gebruik en tenslotte personenauto) wordt het gebruik van de fiets gestimuleerd.

Daarnaast is het samen zorgen voor een gezonde stad waarin iedereen mee doet en meetelt een uitgangspunt in het Groenambitieplan. Informeel bewegen en sporten in de openbare ruimte is daarbij belangrijk, waarbij groen een belangrijke rol heeft. Binnen het plangebied wordt veel groen gecreerd en wordt de openbare ruimte zo ontworpen dat er veel ruimte is voor spelen en bewegen.

Bij een leefbare stad hoort ook de mogelijkheid tot ontmoeten. Ontmoeten is belangrijk voor onze ontwikkeling, om te leren van elkaar, maar elkaar treffen is ook goed voor ons geestelijk welzijn. Groen draagt hieraan bij doordat kinderen samen kunnen spelen en sporten, doordat er samen gewerkt wordt in een buurtmoestuin of we elkaar tegen komen tijdens een wandeling. Binnen Eschmarkerveld wordt ruimte geboden voor speelplekken, ontmoeten in het groen, een boomgaard, een voedselbos, moestuinen en dergelijke.

Met de ontwikkeling van de beekzone en de groenstructuren binnen het plangebied wordt bijgedragen aan het vergroten van de biodiversiteit en vergroting van de belevingswaarde van water. Het groen in de wijk biedt tevens verkoeling en zorgt voor waterbergingsmogelijkheden. De normen uit het Water- en klimaatadaptieplan worden gehanteerd voor het plangebied Eschmarkerveld. Daarbij heeft de openbare ruimte een belangrijke rol in de waterbergingsopgave, aangezien op de woonkavels niet aan de norm kan worden voldaan. Daarom wordt er voor gekozen om deze opgave in de openbare ruimte/in het groen op te lossen (zie paragraaf 5.2).

Nieuwbouw en herinrichting dient bij te dragen aan verdere kwalitatieve vergroening van Enschede. Daarop dienen ontwerp-, inrichtings- en beheerkeuzes op aangepast te worden. Het Groenambitieplan kent een aantal 'groene principes'. Het betreft het beschermen en verzorgen van het groen en de groene waarden die er zijn, het beter gebruiken van groen en meer zichtbaarheid van groen en groen bouwen en het bouwen aan meer kwalitatief groen.

In Eschmarkerveld zijn verschillende bomen, delen bos en andere landschapselementen aanwezig. Eschmarkerveld wordt ontworpen met de aanwezige natuur, in de ecozone en in het plangebied zelf, als uitgangspunt. Bestaande bomen, houtwallen en bosstruwelen worden zo veel als mogelijk opgenomen in het plan. Bestaande en nieuwe groenelementen worden daarbij aan elkaar verbonden. Hierbij wordt ook aangesloten op de ecozone die direct oostelijk van het plangebied gelegen is.

In het Groenambitieplan is de groenstructuur parallel aan de spoorlijn opgenomen als structuur. In het geval van het verdwijnen van een gedeelte van de groenstructuur, zal hiervoor compensatie plaatsvinden (zie hiervoor paragraaf

5.3)

De nieuwe beek vormt de hoofd-waterader voor Eschmarkerveld. De beek heeft, naast een functie als recreatieplek en groenvoorziening, een belangrijke functie voor regen- en grondwaterbeheersing. Het ontwerp van de wijk is zoveel mogelijk gericht op het water en het omringende groen, zodat bewoners er optimaal van kunnen genieten. Bijvoorbeeld met woningen die uitzicht hebben op de beek, wandelpaden die erlangs lopen en achtertuinen die op de beekzone uitkomen. Ten aanzien van het principe dat groen wordt gebouwd en meer aan kwalitatief groen gebouwd moet worden geldt dat de nieuwbouw in Eschmarkerveld wordt gebouwd met aandacht voor duurzaamheid en circulariteit. Natuurinclusief bouwen wordt gestimuleerd.

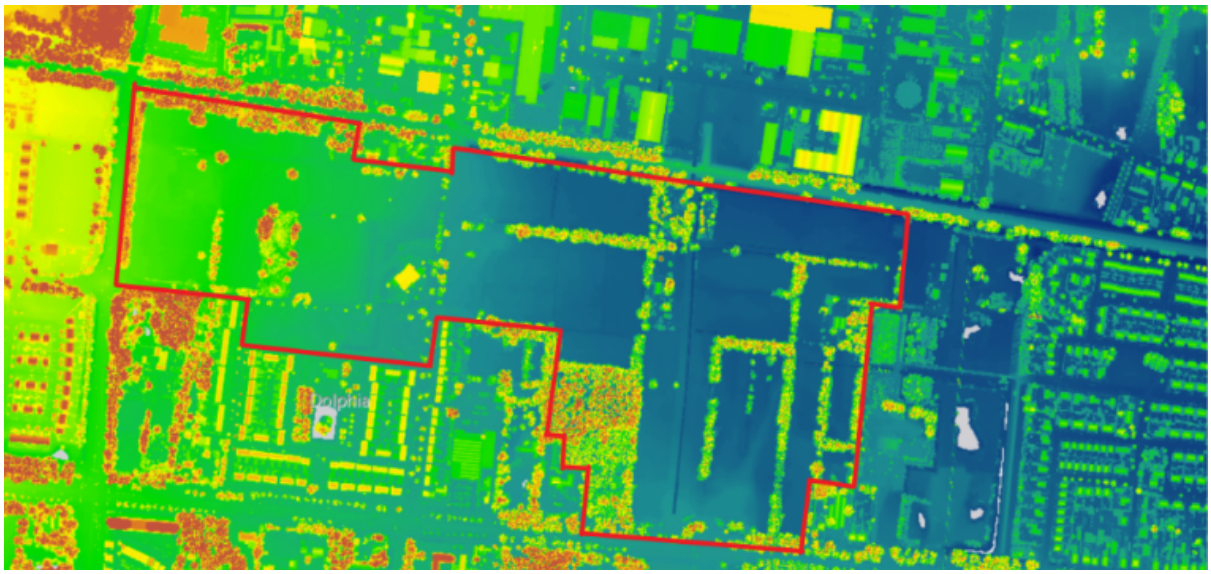
Geconcludeerd kan worden dat onderhavig bestemmingsplan in lijn is met de uitgangspunten van het Groenambitieplan 2050.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

3.1 Geomorfologie

Enschede is gelegen op een stuwwal met z'n hoogste punt aan de oostelijke kant van de stad. Door deze ligging is het hoogteverschil zichtbaar en voelbaar, zo ook in Eschmarkerveld. Het gebied loopt af van west naar oost en zoals te zien is aan de hoogtelijnen op de kaart. Er is een hoogteverschil/verloop van 8 meter aanwezig in het gebied. Het hoogteverschil is een belangrijk uitgangspunt bij het vormgeven van het watersysteem, de stedenbouwkundige opzet en de inrichting van de openbare ruimte.

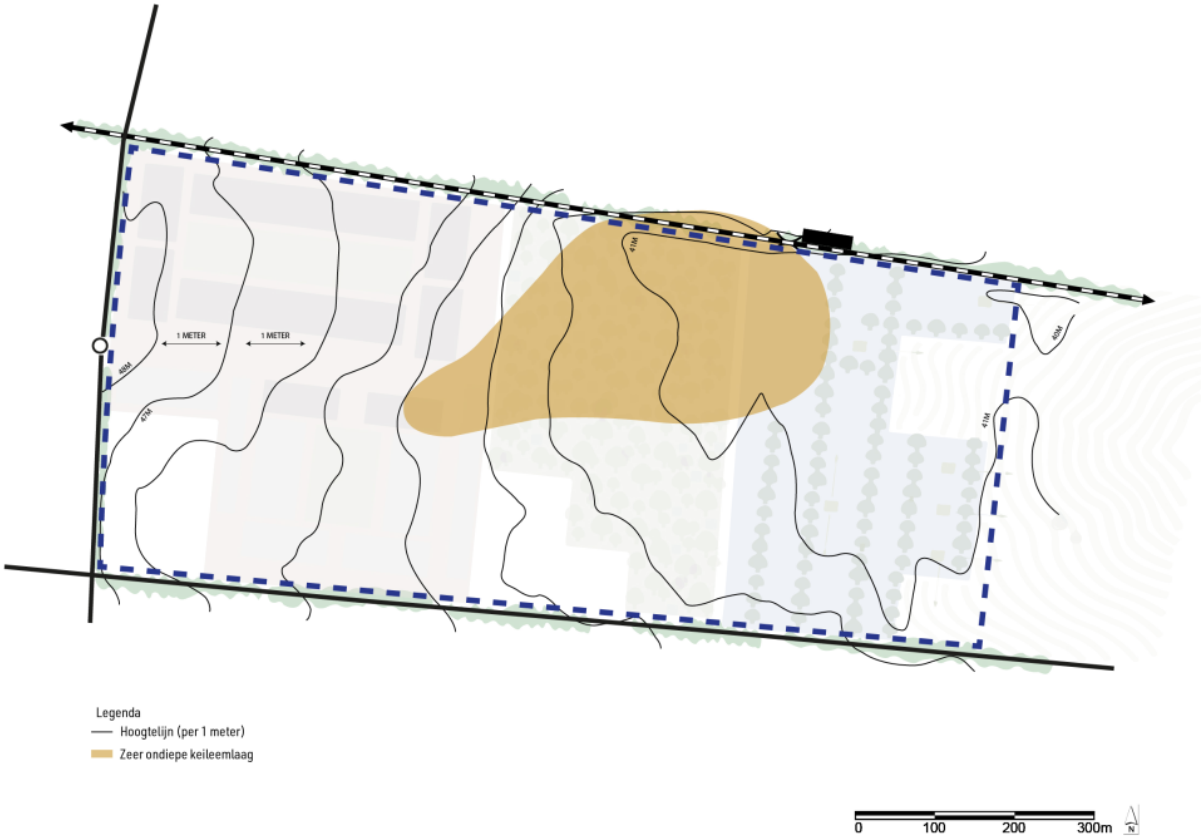
De precieze hoogtes binnen het plangebied zijn bekend vanuit het Actueel Hoogtebestand Nederland (versie 4). Eveneens is er in het gebied een uitgebreide meting van de maaiveldhoogten verricht. Het gebied bevindt zich ten oosten van de stuwwal in Enschede. Zodoende ligt het meest westelijke gedeelte van het plangebied op een hoogte van zo'n 48.00m +N.A.P. en in het oostelijke gedeelte op 40.00m +N.A.P. In onderstaande afbeelding 3.1 is de hoogteligging van het gebied weergegeven.



Afbeelding 3.1: hoogtekaart plangebied Eschmarkerveld

Andere hoogteverschillen in het terrein worden ervaren nabij de spoorlijn, het spoor is namelijk gelegen op een talud, waardoor dit een fysieke en visuele rand vormt aan de noordzijde. Het bosperceel ten noorden van Dolphia is eveneens wat hoger gelegen.

Op de geomorfologische kaart tref je in dit gebied de zogenaamd podzolgronden en eerdgronden aan. Podzolgronden zijn zandgronden waarbij mineralen in de loop der tijd in diepere lagen zijn ingespoeld en eerdgronden zijn zandgronden waarop door vele jaren bemesting voor de landbouw een laag donkere, vruchtbare aarde van verteerde organische stoffen op is ontstaan. Typisch voor de stuwwal is de aanwezigheid van keileemlagen die lokaal erg ondiep aanwezig kunnen zijn. Zo ook in Eschmarkerveld in en dan met name rondom het deelgebied Boswonen. De aanwezigheid van keileem zorgt ervoor dat regenwater moeilijk kan infiltreren en water langer blijft staan op het maaiveld. Dit is een belangrijk gegeven voor verdere uitwerking van het plan. In het kader van onderhavig bestemmingsplan is ook een verkennend (water)bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (zie bijlagen toelichting). Hierin is ook informatie omtrent de bodemopbouw opgenomen.



Figuur 3.2: hoogtelijnen en ligging keileemlaag

3.2 Ruimtelijke structuur

Eschmarkerveld ligt grofweg tussen het centrum van Enschede en het centrum van Glanerbrug en heeft een oppervlakte van circa 33 hectare. Rondom het gebied zijn allerlei voorzieningen binnen bereik; van winkels en horeca, tot sport en zorg. Winkelcentrum Eschmarke en omnisportvereniging Avanti liggen op loopafstand (aan de overkant van de Gronausestraat), zijn er drie basisscholen in de buurt en de middelbare scholen Innova en Bonhoeffer liggen op fietsafstand.

In de wijk Dolphia, die grenst aan het plangebied, is een buurthuis met daarbij speelvoorzieningen aanwezig en aan de Slankweg 97-101 staat het pand ‘de Kei’ waarin een dagbesteding is gevestigd.

Oikos en Eschmarkerveld.
Op de locatie van Eschmarkerveld lag tot begin 18e eeuw nog een groot heideveld, waarvan een klein deel bewaard is gebleven (ten noorden van de Euregioweg). Een aantal van de boerderijen is inmiddels ook alweer verdwenen, en het gebied wordt nu vooral gebruikt voor grasland en het verbouwen van mais. Ook al is het gebruik over de jaren veranderd, belangrijke wegenassen van vroeger zijn intact gebleven. Het grondgebied van buurtschap Dolphia behoorde tot de laat-middeleeuwse marke Eschmarke. Het werd bij de vorming van de Napoleontische gemeentes in 1811 bij de toenmalige gemeente Lonneker ingedeeld. Uit die tijd dateert de Napoleonweg van Enschede naar Gronau, de huidige Gronausestraat, die in 1928 gereed kwam. Er kwam in 1908 een tramhalte Dolphia van de Twentsche Electrische Tramweg Maatschappij op de lijn Deventer-Glanerbrug. De lijn is in 1933 opgeheven.

Dolphia
Het tuindorp Dolphia is voornamelijk bebouwd met twee onder één kap eengezinswoningen. Dolphia heeft twee grote renovaties gekend, in 1976 en in 2005-2010. De laatste renovatie zou gepaard gaan met nieuwbouw van sociale woningen. Een gedeelte van de huizen (twee van de zes segmenten van het tuindorp) is toen gesloopt, maar door de economische crisis van 2008 is de nieuwbouw niet doorgegaan. Wel werd in 2006 het oude buurthuis gesloopt en is aan de rand van de wijk met Europese subsidie een nieuw buurthuis, de Kei, gerealiseerd. Deze is echter niet lang als buurthuis in gebruik genomen, omdat deze gevoelsmatig buiten de wijk ligt. Er is een nieuw buurthuis gebouwd aan de vijver.

Watervoerende elementen zijn nauwelijks binnen het plangebied aanwezig en beperken zich enkel tot sloten in het

zuidoosten van het plangebied en een snelstromende sloot langs de gehele noordkant van het plangebied. De aanwezigheid van keileem zorgt ervoor dat regenwater moeilijk kan infiltreren en water langer blijft staan op het maaiveld.

Ecozone
Direct oostelijk van het plangebied is de ecozone gelegen (zie figuur 3.3). Dit betreft een gebied van circa 9 hectare. Dit gedeelte maakt onderdeel uit de totale Ecozone ten zuiden van het plangebied, bestaande uit diverse, voornamelijk natte percelen met veel poelen en waterelementen.



Figuur 3.3: ligging Ecozone

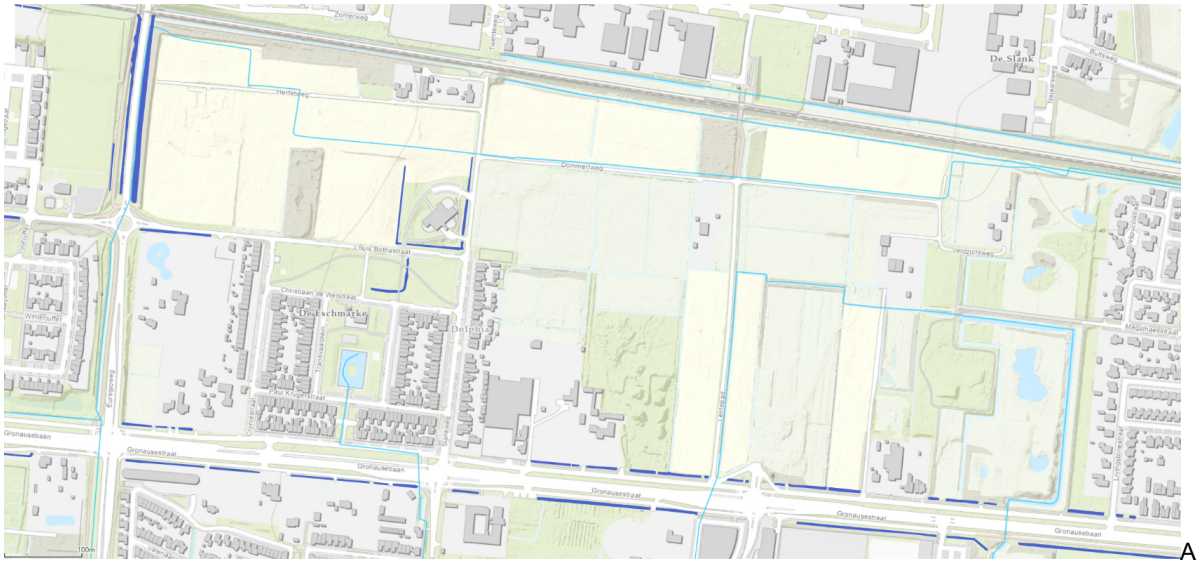
De Ecozone bestaat in feite uit twee deelgebieden, de ecozone en het Ecopark. De Ecozone is eigendom van het Landschap Overijssel en niet toegankelijk voor recreanten. Het Ecopark is eigendom van de gemeente Enschede en betreft het westelijke gedeelte van de ecozone, zoals is weergegeven in afbeelding 3. Dit gedeelte is toegankelijk voor recreanten, voornamelijk vanuit de omliggende woonwijken. Het doel van de ecozone is het verbinden van natuurgebieden zoals de Hoge Boekel en het Aamsveen. De ecozone maakt onderdeel uit van het NNN van de provincie Overijssel en bestaat uit een vrijwel ononderbroken verbindingszone. De Ecozone, bestaat in het oosten voornamelijk uit kruidenrijk grasland met een zestal kleine tot grote poelen en een aantal watergangen. Het westen (Ecopark) van de zone is droger en is veelal begroeit met aanplant van zomereik, wintereik, mispel, gewone esdoorn, linde, berk en wilgenstruweel.

Verkeer
De hoofdontsluitingsroutes voor autoverkeer betreft de aan de zuidzijde gelegen Gronausestraat en aan de westzijde de Euregioweg. Deze twee aanliggende gebiedsonsluitingswegen bieden beiden een directe verbinding naar de Oostweg, die weer een directe verbinding naar stroomweg N35 biedt. In het plangebied zelf zijn erftoegangwegen aanwezig, waarbij een maximale snelheid van 50 km/uur geldt.

Qua openbaar vervoer is het plangebied ontsloten met de hoogwaardige ov-verbinding buslijn 3 en treinstation Eschmarke. Deze bus rijdt over de Gronausestraat en biedt een verbinding naar Glanerbrug en centraal station Enschede. De treinverbinding rijdt tussen Enschede, Glanerbrug en Gronau. Deze verbinding heeft de potentie om een nieuwe spoorverbinding tussen Zwolle en Münster te worden.

Water

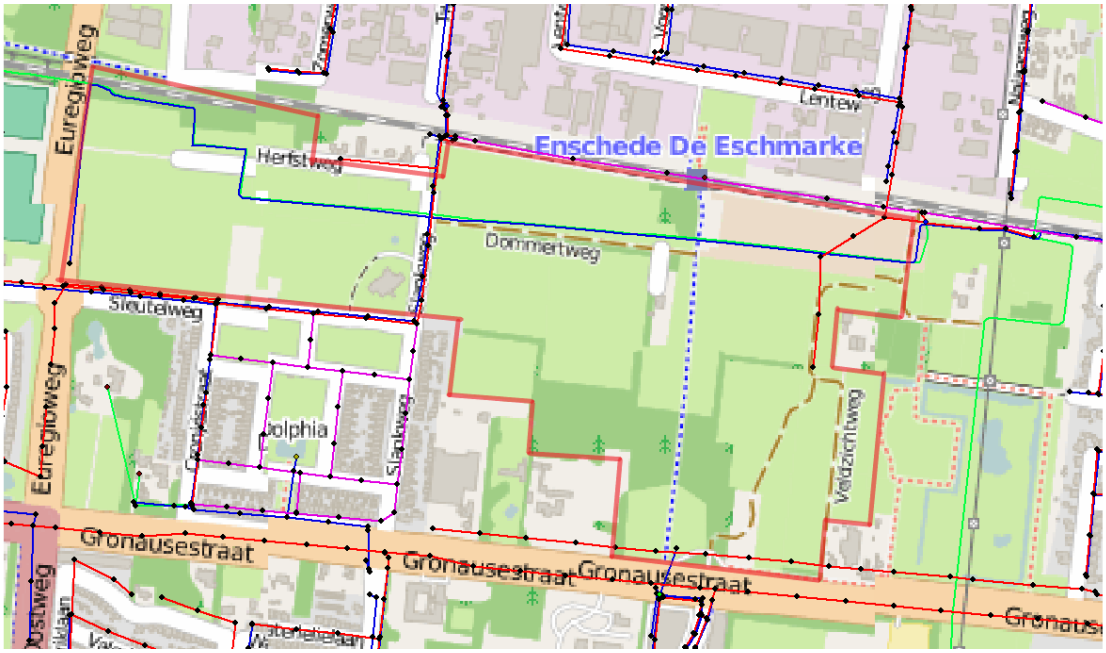
Oppervlaktewater
Binnen en nabij het plangebied zijn in de huidige situatie een drietal leggerwatergangen aanwezig, te weten de spoorsloot in het noorden, de Heutinkbeek en de Glanerbeek aan de oostzijde. Naast de watergangen zijn er in het gebied diverse kavelsloten aanwezig. In onderstaande afbeelding 3.4 is de huidige situatie weergegeven.


A

Afbeelding 3.4: oppervlaktewater in plangebied

Grondwater
In 1994 is uitgebreid onderzoek gedaan naar de lokale bodemopbouw, tot circa 2 m -mv in de woonwijk 'De Eschmarke' (TAUWrapport R3233200.I01/JJT, september 1994). In deze rapportage is reeds het volgende geschetst: 'Een probleem dat zich bij het realiseren van de nieuwe wijk voordoet betreft de slechte doorlatendheid van de bodem waardoor in het gebied regelmatig wateroverlast optreedt. De slechte doorlatendheid van de ondergrond is met name het gevolg van de aanwezigheid van een (kei)leemlaag welke zich in het onderzoeksgebied op onregelmatige diepte onder het maaiveld bevindt'. Op grond van uitgevoerde boringen is tijdens dit onderzoek in 1994 een berekende keileemdieptekaart (in meters -m) opgesteld, welke als bijlage in het waterhuishoudingsplan is opgenomen.

Vuilwaterafvoer
In het projectgebied is sprake van een zeer beperkt vuilwateraanbod door het ontbreken van bebouwing. Als gevolg hiervan is de de hoeveelheid aanwezige riolering beperkt. Ten noorden van het plangebied ligt een gemengd riool welke als hoofdafvoer richting de waterzuivering in Glanerbrug stroomt. De gemengde riolen en het vuilwaterriool welke in het plangebied gelegen zijn sluiten aan op deze hoofdafvoer. Naast het gemengde en vuilwaterriool ligt er tevens een persriool door het gebied (Ø500mm). In onderstaande afbeelding is het vuilwaterstelsel weergegeven.



Afbeelding 3.5: vuilwater- en hemelwaterafvoer in plangebied

Hemelwaterafvoer
In de huidige situatie wordt neerslag op het verhard oppervlak geborgen in de aanwezige kavelsloten, greppels en op het maaiveld. Aan de Sleutelweg zijn kolken aanwezig welke het water op het regenwaterriool richting de spoorsloot

afvoeren. Ten tijde van natte perioden raken op verschillende locaties percelen verzadigd door de combinatie van de hoge grondwaterstand, de niet doorlatende keileemlaag. Bij de realisatie van de nieuwe wijk dient per locatie bekeken te worden of het hanteren van de huidige hemelwaterstructuur een mogelijkheid is.

Er is een waterhuishoudingsplan opgesteld (zie bijlagen toelichting en paragraaf 5.2), waarin nader wordt ingegaan op de huidige situatie ten aanzien van wateraspecten en de uitgangspunten voor het waterhuishoudkundig ontwerp van het plangebied.

3.3 Functionele structuur

Een groot deel van de gronden in het plangebied zijn momenteel in agrarisch gebruik, met name als weidegrond. Daarnaast bevinden zich een aantal woonpercelen in het plangebied, zowel in een rijtje aan de Herfstweg, als ook een aantal verspreid liggende woonpercelen. In het zuidelijk gedeelte van het plangebied is een maatschappelijke functie (dagbesteding zorginstelling) gelegen.

3.4 Bestaande houtopstanden en groenelementen

Het plangebied bestaat voor het grootste gedeelte uit landbouwgrond. De percelen worden begrensd en doorkruist door landschapselementen als bosschages, eikenlanen en elzensingels. Binnen het plangebied liggen drie bosschages: de eerste ligt tussen de Herfstweg en de Louis Bothastraat. Het betreft grotendeels opslag van wilg, populier en zwarte els welke worden afgewisseld door oude populieren en één zeer oude lindeboom. De bosschage ten noorden van de Dommertweg bestaat grotendeels uit braamstruweel met fijnsparren en eiken. De grootste bosschage is aanwezig tussen de Gronaustraat en de Dommertweg en bestaat vrijwel uitsluitend uit zwarte elzen en eiken met onderbegroeiing van braam, grote brandnetel en Japanse duizendknoop.
Overige opgaande beplanting bestaat gedeeltelijk uit laanbeplanting, welke bestaat uit eiken en elzen in het zuidoosten van het plangebied.

Er zijn verschillende delen bos en houtopstanden in het plangebied aanwezig. In het kader van de ontwikkeling van Eschmarkerveld is door Eelerwoude een inventarisatie uitgevoerd van de kwaliteit van bos en bomen. De resultaten hiervan zijn vervat in de rapportage 'inventarisatie kwaliteit bos en bomen Eschmarkerveld Enschede, project 201611, d.d. 4 oktober 2021, versie 1. Deze rapportage is als bijlage 28 bij de toelichting bijgevoegd.
Aan de hand van inspectie zijn de waarden van de bestaande bomen en houtopstanden in kaart gebracht. De effecten van realisatie van het woongebied op de bestaande bomen en houtopstanden zijn bepaald aan de hand van het ontwerp 'hoofdstructuur'.

Als vervolg op de inventarisatie is een Boomeffectanalyse uitgevoerd. Resultaten **PM**

3.5 Cultuurhistorie

Historie en ontstaansgeschiedenis plangebied

Enschede was oorspronkelijk een hof dat werd gesticht aan de rand van het bouwland. Voor de deur, de ‘niendeur’, lag het veld, aan de achterzijde bij de ‘boavendeur’ lag de esch. Aan de veldzijde lagen de weiden en het bos, aan de eschzijde het bouwland met een oorspronkelijk gesloten kring van erven.

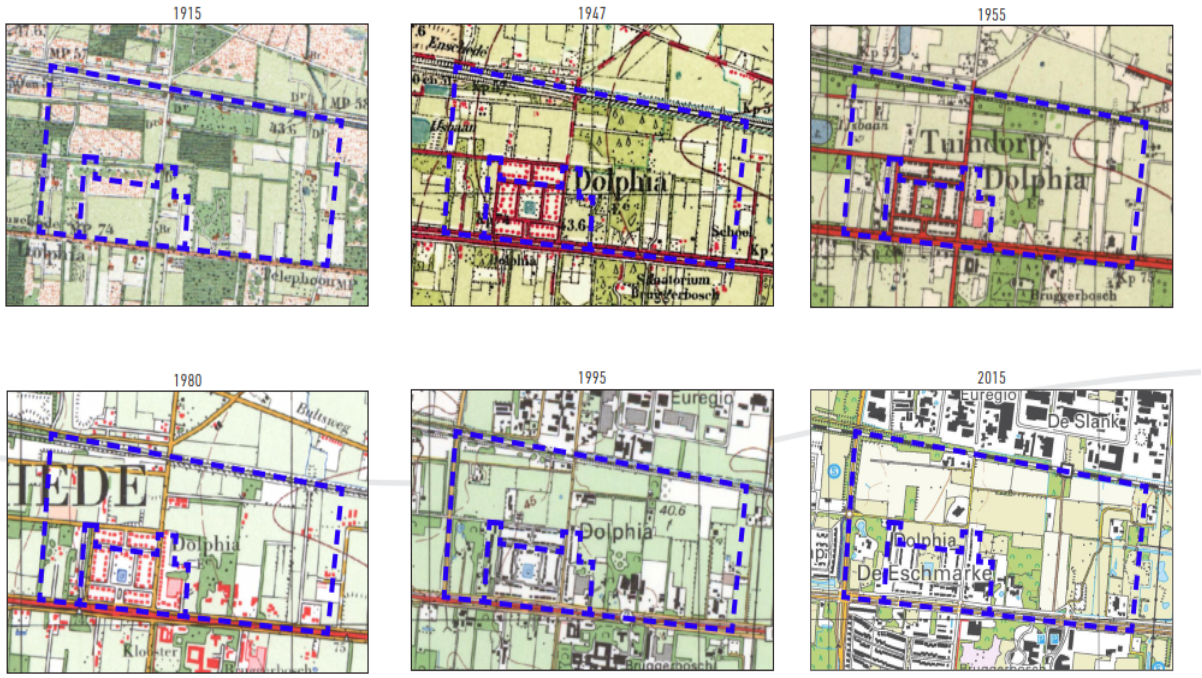
Het hof Enschede en de meeste andere grote boerderijen, gelegen aan de rand van de esch, vormden tezamen een marke. Deze werd in 1460 ‘de grote bueren an den essche toe Enschede’ genoemd, ofwel Groote Boermarke. Later veranderde deze naam in Eschmarke, die in 1840 werd verdeeld in de Noord- en Zuid-Eschmarke. De Eschmarke was een van de vijf marken waaruit het kerspel Enschede was opgebouwd, en omvat tegenwoordig de wijken Beekveld, Cascade, De Leuriks, Eekmaat-West, Eilermarke, Oikos en Eschmarkerveld.

Op de locatie van Eschmarkerveld lag tot begin 18e eeuw nog een groot heideveld, waarvan een klein deel bewaard is gebleven (ten noorden van de Euregioweg). Een aantal van de boerderijen is inmiddels ook alweer verdwenen, en het gebied wordt nu vooral gebruikt voor grasland en het verbouwen van mais. Ook al is het gebruik over de jaren veranderd, belangrijke wegenassen van vroeger zijn intact gebleven.

Het grondgebied van buurtschap Dolphia behoorde tot de laat-middeleeuwse marke Eschmarke. Het werd bij de vorming van de Napoleontische gemeentes in 1811 bij de toenmalige gemeente Lonneker ingedeeld. Uit die tijd dateert de Napoleonweg van Enschede naar Gronau, de huidige Gronausestraat, die in 1928 gereed kwam.

Er kwam in 1908 een tramhalte Dolphia van de Twentsche Electrische Tramweg Maatschappij op de lijn Deventer-Glanerbrug. De lijn is in 1933 opgeheven.

In onderstaande afbeeldingen is de ontwikkeling van het plangebied door de jaren heen weergegeven.



Figuur 3.7: ontwikkeling plangebied door de jaren heen

Er zijn restanten aanwezig van het landgoed de Dommert van Coenraad ter Kuile. Op de historische kaart te herkennen aan de aanwezigheid van een villa, een bos en een kronkelend pad hier doorheen. Opmerkelijk is de aanwezigheid van een Z-vormige vijver en een heuvel, nog steeds herkenbaar in het huidige bosperceel. De heuvel werd gebruikt als sterrenkijkerheuvel, waarschijnlijk de oudste sterrenkijker van Twente. In paragraaf 4.3.2 wordt nader op de huidige situatie van deze locatie en objecten ingegaan.

Houtsingels in Eschmarkerveld

Een houtwal of houtsingel is een rij bomen en struiken die soms wel, soms niet op een aarden wal (een soort dijkje) is geplant. Vroeger zag je volop houtwallen in grote delen van Noord- en Oost-Nederland. Ze werden gebruikt als veekering en voor hakhout om er als brandhout, gereedschap, meubels of hekken van te maken. Vooral in het Twentse coulisselandschap zijn het kenmerkende landschapselementen.

Houtwallen hebben een belangrijke functie en waarde. Ze vormen ze een geschikte leefomgeving voor veel verschillende soorten planten, dieren en insecten. Door de helling ontstaat variatie in nat, droog, warm en koud. De zonkant is fijn voor insecten, amfibieën en reptielen, terwijl de schaduwkant ideaal is voor varens en mossen. Ook vormen houtwallen een netwerk van verbindingswegen in een landschap of tussen natuurgebieden. Daarmee leveren houtwallen een belangrijke bijdrage aan het behoud van onze soortenrijkdom; een belangrijke ecologische functie dus.

De houtsingels van Esmarkerveld zijn een herinnering aan de ontginning van het gebied na de markedeling. Met de aanleg van de Gronausestraat die als rechte 'marsweg' een kaarsrechte structuur heeft zijn ook de aansluitende percelen als een orthogonaal (rechthoekig) stelsel. De rechthoekige verkaveling doet denken aan polderlandschappen en is deze vorm voor Enschede uniek.

De houtwallen van het Eschmarkerveld zijn door de jaren tot houtsingels doorgegroeid. Het zijn de overblijfselen van de ietwat onregelmatige orthogonale (rechthoekige) structuur, hier goed herkenbaar aan het feit dat de percelen vanaf de Gronausestraat een verschillende breedte én verschillende diepte hebben.



Afbeelding 3.8: houtwallen/-singelstructuur Eschmarkerveld

Monumenten in het plangebied

Er zijn geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten in het plangebied of in de directe omgeving gelegen.

Beschermwaardige bomen in het plangebied

De bescherming van bomen is geregeld in de Verordening kwaliteit leefomgeving (Vkl). Op de behorende bomenoverzicht zijn de beschermde bomen en boomgroepen weergegeven, voor het vellen waarvan in ieder geval een omgevingsvergunning (kapvergunning) op grond van de Vkl is vereist. Op het bomenoverzicht zijn niet alle beschermde bomen weergegeven. De Vkl geeft ook regels ten aanzien van niet-beschermde bomen.

Het bij de Vkl behorende bomenoverzicht is een interactieve bomenkaart die is te raadplegen op de website van de gemeente Enschede. In figuur 3.1 is het plangebied weergegeven. Hierop is te zien dat in in het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarkerveld 2022" geen beschermwaardige bomen op grond van de beschermwaardige bomenkaart aanwezig zijn. Wel is er in het noorden van het plangebied beschermwaardig boomgebied aanwezig. Deze loopt evenwijdig aan de spoorlijn. Voor het vellen van bomen van minimaal 100 centimeter op 130 centimeter hoogte boven het maaiveld is een vergunning nodig.



Afbeelding 3.9: fragment interactieve bomenkaart

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprojecten wordt in bestemmingsplannen zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanwezige beschermwaardige bomen door bouwgrenzen en infrastructurele werken, voor zover dit redelijkerwijs mogelijk is, zodanig te situeren dat daardoor de maximale kroonprojectie van de bomen niet of zo min mogelijk wordt beperkt.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Masterplan en uitgangspunten nieuwe ontwikkeling

4.1.1 Inleiding

Voor de ontwikkeling van het Eschmarkerveld heeft de gemeenteraad op 25 oktober 2021 het Koersdocument vastgesteld. Dit Koersdocument biedt de basis voor verdere uitwerking in een Masterplan voor het gebied.

Bij de uitwerking in het Masterplan zijn de uitgangspunten vanuit het Koersdocument de basis. Op enkele punten zijn de uitgangspunten op enkele onderdelen gewijzigd. In het Koersdocument wordt gesproken over de realisatie van circa 600 woningen (afhankelijk van hoe de verkaveling uitvalt). Na vaststelling van het Koersdocument is door de gemeenteraad de wens uitgesproken om meer woningen te realiseren in het gebied, evenals het doel om voldoende betaalbare woningen te realiseren. Dit heeft geleid tot het uitgangspunt dat maximaal 750 nieuwe woningen gerealiseerd worden in Eschmarkerveld. De verdeling van de typen woningen is nader beschreven in paragraaf 2.3.6 en 4.1.5.

De wijk Eschmarkerveld was eerder onderdeel van het plangebied ‘de Eschmarke’; een VINEX-locatie met verschillende deelgebieden. Sinds het begin van deze eeuw zijn in de Eschmarke al ruim 2000 woningen gebouwd. De realisatie van Eschmarkerveld stond voor de periode 2001 – 2011 gepland, maar werd uitgesteld als gevolg van de financiële crisis.

De beschikbare kavels (voor particulier opdrachtgeverschap) zijn uitverkocht en er staan grote projecten op stapel, zoals Cromhoff, Centrumkwadraat, Kop Boulevard en Leuriks Oost. Toch blijft de druk op de woningmarkt toenemen, zoals overal in het land. Er zijn meer woningen nodig, ook omdat Enschede wil groeien; het aantrekken en behouden van (jong) talent is daarbij een van de strategische opgaven. Om deze doelen te bereiken is het nodig dat wijken worden gerealiseerd waar mensen graag komen wonen.

Eschmarkerveld biedt kansen om die fijne omgeving te creëren, met een divers woningaanbod voor huurders en kopers. Daarom is het gebied zowel in het coalitieakkoord als in de Woonvisie aangewezen als nieuwe woonlocatie. Een nadere toets aan de Woonvisie vindt plaats in paragraaf 2.2. De totale woningbouwopgave van Enschede tot 2030 is: 9300 nieuwe woningen toevoegen. In Eschmarkerveld is ruimte voor de realisatie van 750 woningen. Uitgangspunt is om een groene, gezonde en gemengde wijk te realiseren.

Eschmarkerveld heeft een oppervlakte van ongeveer 33 hectare en is, grofweg, gelegen tussen het dorp Glanerbrug en stad Enschede. Het gebied is rijk aan water en groen en grenst aan het Twentse coulisselandschap de Hooge Boekel. Ten noorden en zuiden van Eschmarkerveld liggen natuurgebieden, die met elkaar zijn verbonden via een Ecozone en Ecopark. De boomkikker en kamsalamander gedijen hier goed, wat betekent dat de omgeving ook voor allerlei andere diersoorten geschikt is, zoals vogels, vleermuizen, insecten en kleine zoogdieren. De begroeiing geeft het gebied bovendien duidelijke grenzen en een goede structuur. De combinatie met de houtwallen, het groen en de waterlopen zorgt voor een prachtige omgeving, met natuur van hoge kwaliteit die we willen behouden. Bestaande waardevolle structuren in het plangebied worden ingepast.

Het Masterplan is een beschrijving waarin de hoofdlijnen voor Eschmarkerveld zijn vastgelegd voor de totale wijk en de deelgebieden. Behoud van aanwezige kwaliteiten, zoals het groen, de huidige bebouwing en het wegenpatroon zijn uitgangspunt om dit gebied te ontwikkelen, zo ook de ondergrond en de daarbij behorende waterhuishouding zijn leidend geweest voor het opstellen van dit plan. Het Masterplan dient als leidraad voor een gefaseerde ontwikkeling. Dit geeft flexibiliteit om aan te passen aan de woonbehoeftes op het moment van ontwikkeling. Voor realisatie van de openbare ruimte geldt dat uitgangspunt is dat alle hoofdstructuren (hoofdontsluiting, beekzone en F35) meteen wordt aangelegd. De overige openbare ruimte wordt aangelegd bij het woonrijp maken van deelprojecten, dus aansluitend op gereedkomen woningen.

Het Masterplan is als bijlage 2 bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd. In de navolgende paragrafen worden nader (maar globaal) ingegaan op de verschillende onderwerpen uit het Masterplan. Het Masterplan geeft meer gedetailleerde informatie over de gewenste invulling en sferen van de verschillende deelgebieden. Daarbij is het mogelijk dat op bepaalde onderdelen wel andere keuzes worden gemaakt dan in Masterplan is beschreven, op basis van voortschrijdend inzichten bij nadere uitwerking en detaillering.

4.1.2 Ruimtelijk concept

Landschappelijke dragers
Twee assen van noord naar zuid en van oost naar west vormen als het ware de kapstok van de ruimtelijke indeling van de nieuwe wijk. De noordzuid as wordt gevormd door de 'centrale as' van station Eschmarke naar het winkelcentrum aan de overkant van de Gronausestraat. Deze as krijgt een belangrijke functie voor de ontsluiting van de nieuwe wijk. Kenmerkend is de opzet met brede bermen, water en begroeiing en het vormt de entree van de nieuwe wijk. Van west naar oost wordt de beekzone midden door het plangebied aangelegd, waarbinnen de beek kan meanderen en waar diverse, natuurlijke vegetatie goed kan groeien. Vanaf de rotonde aan de Euregioweg en parallel aan de beekzone komt de tweede hoofdentree van de wijk.

Drie deelgebieden
De woongebieden worden opgedeeld in 3 gebieden. Westelijk deelgebied 'Tuinstad' geïnspireerd op de stedenbouwkundige kenmerken van Dolphia. Het krijgt een traditioneel stratenpatroon met woningen en centraal een openbaar park waaraan nagenoeg alle woningen grenzen. In het midden komt het deelgebied 'Boswonen' wat is geïnspireerd door het aanwezige bos in het zuidelijk deel en nabij het station. Dit deelgebied krijgt een bosrijk karakter met veel struiken en bomen om zich heen. Het oostelijke deelgebied grenst aan de ecozone en is daarom genaamd 'Natuurzicht'. De beek krijgt hier meer ruimte door een extra aftakking. De lijnvormige houtwallenstructuur blijft behouden en is kenmerkend voor dit deelgebied.

Hieronder is de kaart van het plangebied zoals opgenomen in het Masterplan weergegeven.



Afbeelding 4.1: globaal Masterplan Eschmarkerveld

Groenstructuur
Eschmarkerveld wordt ontworpen met de aanwezige natuur, in de ecozone en in het plangebied zelf, als uitgangspunt. Bestaande bomen, houtwallen en bosstruwelen worden zo veel als mogelijk opgenomen in het plan. Bestaande en nieuwe groenelementen worden aan elkaar verbonden. Zo ontstaat een robuust natuurnetwerk door de wijk voor onder andere broedvogels, vleermuizen en amfibieën die hier al voortkomen. De nieuwe beekzone centraal in de wijk wordt ingericht met natuurlijkvriendelijke oevers en bloemrijke vegetaties. Ook nieuwe poelen worden gegraven in aansluiting op de ecozone. Nieuw aan te planten groen is hoofdzakelijk inheems, dus beplanting die van nature voorkomt in het gebied.

Het bestaande en nieuwe groen zorgt voor een aantrekkelijke woonomgeving en natuurbeleving. Langs de groenstructuren worden paden aangelegd waardoor bewoners ommetjes kunnen maken door de wijk. Op

verschillende plekken, vooral langs de nieuwe beekzone, komen speel- en ontmoetingsplekken in het groen, zoals een plukbos, moestuin, speelplek en een sportveldje. De bomen zorgen daarbij voor schaduwwerking.

Elk buurtje krijgt z'n eigen ontmoetingsplekken, en bewoners komen elkaar tegen bij de centrale wijkvoorzieningen. Bovendien wordt Eschmarkerveld goed toegankelijk voor iedereen, ongeacht leeftijd of beperking. Door de duidelijke routing en de logische inrichting van de openbare ruimte is het makkelijk om de weg te vinden.

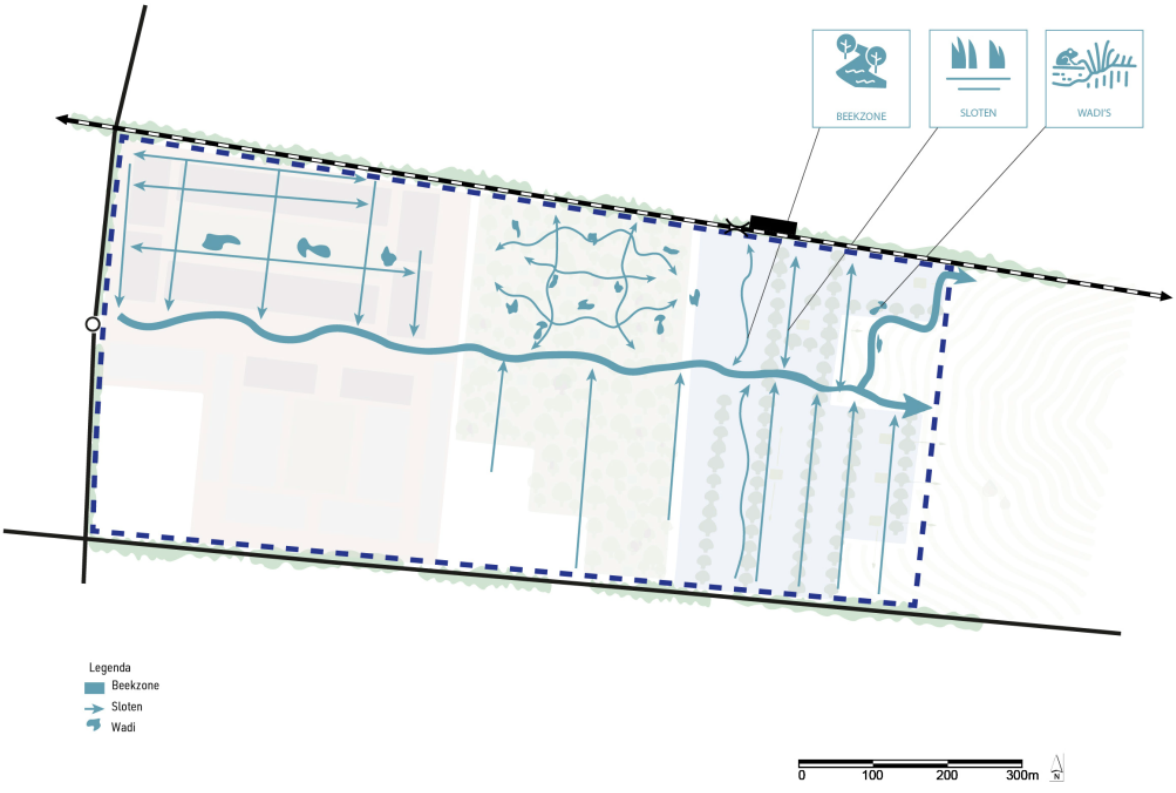
Naast al deze openbare en gezamenlijke natuur is er ruimte voor privétuinen. Het vele groen en blauw in de wijk draagt bij aan de gezondheid van bewoners. Zo werkt natuurbeleving ontspannend, maakt het energiek en nodigt het uit tot wandelen, fietsen, spelen en sporten.

De wijk wordt aangesloten op de bestaande wandel- en fietsnetwerken van Enschede. Ook de voorzieningen (zoals winkels en scholen) zijn dichtbij, op loop- en fietsafstand. De aanwezigheid van gezamenlijke buitenruimtes, zoals een moestuin, boomgaard of plukbos, maakt buiten werken en gezond eten aantrekkelijk.

Water
Het ontwerp van de wijk is zoveel mogelijk gericht op het water en het omringende groen, zodat bewoners er optimaal van kunnen genieten. Bijvoorbeeld met woningen die uitzicht hebben op de beek, wandelpaden die erlangs lopen en achtertuinen die op de beekzone uitkomen.

De nieuwe beek vormt de hoofd-waterader voor Eschmarkerveld. De beek heeft, naast een functie als recreatieplek en groenvoorziening, een belangrijke functie voor regen- en grondwaterbeheersing. De beek voert water af van bovenstrooms gelegen gebieden, houdt water vast binnen het gebied tegen verdroging en zorgt bij hevige regenval voor het opslaan en afvoeren van het overtollige water. De beekzone en de greppels richten we natuurlijk in en zijn toegankelijk via een doorgaand wandelpad, wat tevens gebruikt kan worden voor het onderhoud van de watergangen. Woningen en straten worden zoveel mogelijk georiënteerd op de beekzone. De structuur van sloten en greppels in de bestaande situatie wordt behouden en versterkt om de waterafvoerende functie te borgen. Ze worden aangesloten op de beek.

Bij het ontwikkelen van Eschmarkerveld worden de actuele eisen op gebied van regen-, grond- en afvalwater binnen Enschede gehanteerd. Waterberging en hergebruik van water staan hierbij centraal. Op niveau van de woning, de tuin, woonstraten, greppels en beek wordt ingezet op het vasthouden en langzaam afvoeren van water. Zo worden pieke in natte perioden afgevangen en worden problemen door droogte zoveel mogelijk voorkomen. Binnen de woonvelden worden nieuwe wateropvang-voorzieningen aan, zoals groene daken, regenwatertanks, waterbergende parkeerplaatsen en wadi's aangelegd. Al dit zichtbare (bovengrondse) water zorgt voor een fijne belevingswaarde van de omgeving en maakt bovendien het waterbeheer eenvoudiger. In figuur 4.2 is het watersysteem schematisch weergegeven.



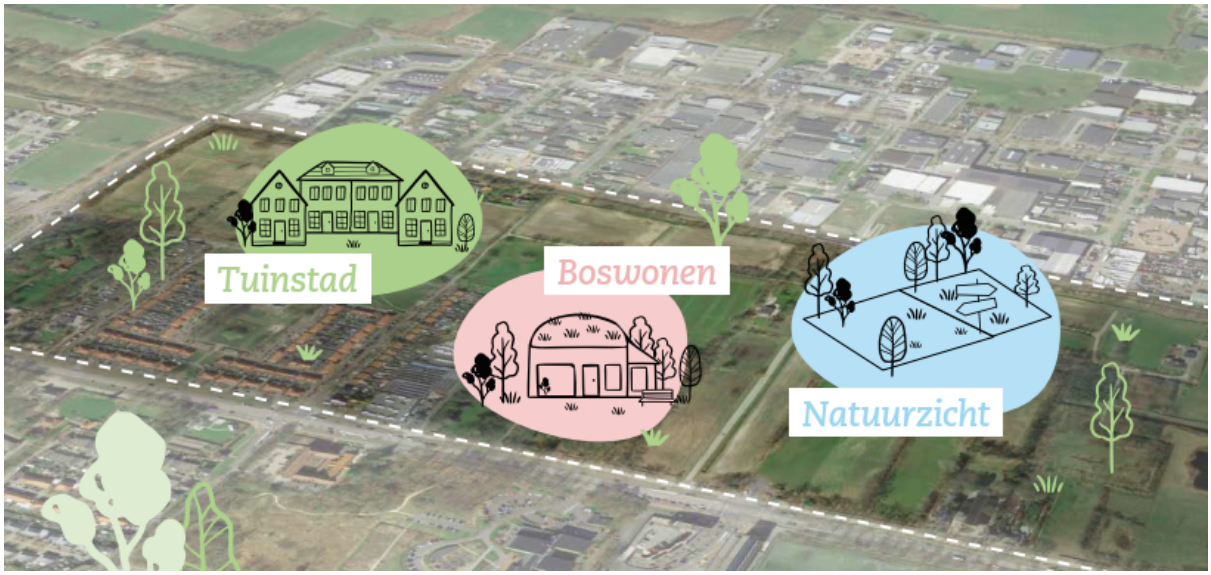
Afbeelding 4.2: watersysteem Eschmarkerveld

Voorzieningen
Eschmarkerveld ligt tussen het centrum van Enschede en het centrum van Glanerbrug. Vanuit de nieuwe wijk zijn daardoor meteen allerlei voorzieningen binnen bereik; van winkels en horeca, tot sport en zorg. De nieuwe bewoners in deze wijk gaan bijdragen aan de bestaande voorzieningen. Zo liggen winkelcentrum Eschmarke en omnisportvereniging Avanti op loopafstand (aan de overkant van de Gronausestraat), zijn er drie basisscholen in de buurt en liggen de middelbare scholen Innova en Bonhoeffer op fietsafstand.

In de wijk zelf komt een centrumgebied met eigen ontmoetingsplekken, zoals een, voedselbos, speelplek, moestuin en/of (een dependance van) een basisschool, mocht het aantal kinderen in wijk dusdanig groeien dat de drie basisscholen in de directe omgeving niet meer voldoende plek hebben. Aan die school kan een ontmoetingsfunctie gekoppeld worden, zodat er centraal in de wijk een soort voorzieningengebouw ontstaat.

Woonvelden
Eschmarkerveld krijgt drie grote woonvelden: Tuinstad, Boswonen en Natuurzicht. Elk veld bestaat uit kleinere buurtjes, en wordt begrensd door bestaande structuren, zoals water, groen, ontsluitingswegen en de F35.

Drie woonvelden krijgen elk hun eigen identiteit op basis van aanwezige kwaliteiten. Verschillende typen woningen worden in alle woonvelden gemengd, van vrijstaand tot rijwoningen en appartementen, zowel huur- als koopwoningen voor een brede doelgroep. Elke buurt heeft een eigen ontmoetingsplek. De woningen en de openbare ruimte zijn flexibel/ aanpasbaar, want de behoeftes van een wijk veranderen door de jaren heen en op die manier kan hierop geanticipeerd worden. Er wordt ook gebouwd met aandacht voor duurzaamheid en circulariteit.



Afbeelding 4.3: indeling woonvelden Eschmarkerveld

Woonveld Tuinstad

Dit veld ligt globaal tussen de Euregioweg, de spoorlijn en het Lentepad. Het huidige landschap bestaat vooral uit open velden (grasland/maïs), omsloten door bomenrijen/houtsingels.

Tuinstad krijgt:

- een hoge(re) bouwdichtheid met mogelijkheid voor gestapelde woningen.
- oriëntatie op de nieuwe beekzone.
- kavels in of rondom het groen, met meer gemeenschappelijk groen en minder/kleinere privétuinen.
- ruimte voor sociale woningbouw, seniorenwoningen (bijvoorbeeld een seniorenhof) en wonen met zorg.
- een verbinding met aangrenzende Dolphia.

Ten aanzien van Tuinstad geldt dat dat het doel is om een samenhangend woonmilieu in de tuinstedelijke stedenbouwkundige traditie te creeren. Kenmerkend hierbij zijn de afwisseling in hoogtes, gevarieerde kapvormen, bijzondere hoekaccenten gericht op/ in samenhang met de bijzondere openbare ruimtes/ bestaande bomen en bosjes.Dit krijgt onder meer verder invulling via het kunnen opleggen van nadere eisen die in de bestemming 'Wonen-1' zijn opgenomen.

Woonveld Boswonen

Dit veld ligt ten oosten van Dolphia, ten zuiden van de Slankweg en loopt tot aan het huidige fietspad naar het Station. Het huidige landschap bestaat vooral uit bospercelen.

Boswonen krijgt:
- Een zestal hofjes omringd door een broekbos.
- Elk hofje bestaat uit meerdere bouwblokken in een wat speelse opstelling.
- geschakelde woningen.
- een autoluwe omgeving.

Woonveld Natuurzicht

Dit veld ligt ten oosten van het fietspad naar het station en loopt tot aan de ecozone. Het huidige landschap bestaat uit bomenrijen met relatief kleine open ruimtes ertussen.

Natuurzicht krijgt onder meer:
- kavels ingepast binnen de bestaande bomenrijen.
- ecowoningen.
- woningen omringd door natuur.

De drie woonvelden zijn een voor een (dus onafhankelijk van elkaar) te ontwikkelen. Ook de invulling qua woningtypes (welk type komt waar) is flexibel. En net als bij het indelen van de wijk als geheel is de natuur leidend voor de aanleg van buurtjes binnen de velden; het bestaande groen en blauw bepaalt hoe een veld ingericht kan worden en met welke bebouwingsdichtheid.

In het plangebied zijn een aantal bestaande woonpercelen aanwezig, die worden ingepast in de woonvelden. Deze percelen krijgen een passende bestemmingsregeling.

Functies in nabijheid station Eschmarke
Nabij het station Eschmarke c.q. in het noordelijk gedeelte van het plangebied bestaat mogelijkheid voor de vestiging van kleinschalige detailhandel, lichte horeca en dienstverlening. De nabijheid van het station en uitgangspunten voor het gebied (versterking station als knooppuntlocatie) maken deze locatie geschikt voor deze functies. Hierdoor wordt de aantrekkelijkheid van het stationsgebied versterkt. In paragraaf 2.3 is reeds nader ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van deze gebieden.

4.1.3 Deelgebieden

In het Masterplan worden verschillende deelgebieden binnen het plangebied onderscheiden. Deze worden in deze paragraaf nader besproken. De ligging van de deelgebieden is opgenomen in het Masterplan, waarnaar kortheidshalve wordt verwezen.

Beekzone
Het deelgebied Beekzone stroomt als een groenblauwe ader door de wijk Eschmarkerveld. Het verbindt alle overige deelgebieden welke allen richting de beekzone zijn gericht. De nieuwe beek slingert door de hele wijk. De bestaande natuur wordt behouden, versterkt én uitgebreid. Het groen loopt vanuit de wijk naadloos over in de naastgelegen ecozone. Ook de bebouwing wordt zo ‘groen’ mogelijk, met aandacht voor duurzaamheid en circulariteit. In het hart van de wijk komt een natuurspeeltuin, met een verbinding naar de groene beekzone.

De Beekzone heeft een breedte van circa 30 meter en is een ontmoetingsplek, waarin ruimte wordt gegeven om te spelen, wandelen, sporten en relaxen. De beekzone veert daarbij meemet het klimaat in de wijk. In sommige jaargetijden staat de beek vol en hoog, en in anderen is de beek lager waardoor er meer plek is voor andere activiteiten bij het water. De centrale ligging en de breedte van de beekzone geeft alle bewoners van Eschmarkerveld binnen 5 minuten loopafstand een wijde groene ruimte. De beek heeft daarbij een functie in het voorkomen van en door de aanwezigheid van inheemse beplanting wordt bijgedragen aan een goede biodiversiteit.

De beekzone fungeert functioneel gezien als slagader van het gebied. Deze slagader wordt gevoed door talloze adertjes. Deze adertjes zijn van wezenlijk belang voor de werking van de beekzone. Dit principe van slagader en adertjes is tevens het ruimtelijk principe. In het gebied worden talloze functionele en ruimtelijke elementen toegevoegd aan de adertjes zodat er een fijnmazig netwerk ontstaat. Hierdoor kan men te voet en per fiets gemakkelijk, op meerdere locaties, de beekzone passeren.

Bovendien worden er langs de beekzone talloze woonmilieus en bebouwingstypes toegestaan. Door een wisselend programma te realiseren is er altijd een afwisselende beleving.

Centrale as
Deze as krijgt een belangrijke functie voor de ontsluiting van de nieuwe wijk. Deze as wordt ruim opgezet met brede bermen met water en begroeiing en geeft het gevoel van een entree en overzicht op de verschillende plekken in de wijk. Aan deze as is ruimte voor gestapelde bouw met appartementen en ten opzichte van de andere deelgebieden een wat stedelijkere allure en strakkere vormgeving.

Langs deze centrale as zullen gemengde woonmilieus te vinden zijn, net zoals in de andere deelgebieden. Gelet op de belangrijke functie van deze as is het programma, met de daarbij horende bouwhoogte, hier gemiddeld gezien

wat forser dan andere deelgebieden. Een as met belangrijke functies als infrastructuur, water en groene verbinding kan een wat intensiever programma goed hebben.

In dit gebied varieren de bouwhoogtes van eenlaags met kleine optoppingen naar een appartementengebouw van 5 lagen.

De centrale as vormt de verbinding tussen het Eschmarkerveld aan de noord- en zuidzijde van de beekzone. Het watersysteem staat rechtstreeks in verbinding met deze beekzone en watert hier op af. De greppels zorgen ervoor om de grondwaterpieken te dempen en af te voeren. Zodoende worden de wegen en woningen voldoende ontwaterd.

Regenwater van daken en straten voert af naar de greppels en wordt daar vastgehouden en langzaam afgevoerd naar de beekzone. Waar het inpassen van greppels niet mogelijk is wordt drainage toegepast. Deze drainage borgt de ontwatering voor woningen en wegen.

De centrale as verzorgt ook de toegang tot het Eschmarkerveld via het openbaar vervoer. Aan de noordzijde van het Eschmarkerveld is het station De Eschmarke gelegen en aan de zuidzijde, aan de Gronausestraat is een bushalte amnwezig. Beide OV opties verbinden het Eschmarkerveld met het centrum van Glanerbrug en Enschede.

Door middel van de tunnel aan de zuidzijde van bedrijvenpark Euregio zijn deze gebieden verbonden voor fietsverkeer en voetgangers. De aan te leggen F35 is in verbinding met de centrale as en door de rechtstreekse verbinding met de Gronausestraat het gebied goed voor autoverkeer te ontsluiten.

Tuinstad
Tuinstad is zo genoemd om eer aan te doen aan het ten zuiden gelegen tuindorp Dolphia. Zo volgt de stedenbouwkundige opzet van Tuinstad dezelfde principes als die van Dolphia, en heeft het ook een groot groen park midden in de bebouwing. Alle woningen binnen Tuinstad liggen aan het groen; ofwel aan de groene flanken van Eschmarkerveld, aan het groene park, of aan de beekzone. Er zal zal sprake zijn van een grote groene binnenruimte waar verschillende activiteiten mogelijk zijn. Er worden kleine speelplekken aangelegd in de straten en zitplekken gerealiseerd in het groen langs de wegen. Middenin de huizenrijen aan de zuidkant ligt een speel- en wandelbos. Dit bos is op dit moment aanwezig en is opgenomen in het wijkontwerp, omdat het een unieke locatie betreft voor avontuurlijk spelen in het groen.

Binnen tuinstad volgt het watersysteem de oorspronkelijke rechte greppels. Parallel langs wegen en woningen worden, waar dit mogelijk is, greppels toegepast. De greppels zorgen ervoor dat grondwaterpieken worden gedempt en afgevoerd, waardoor de wegen en woningen voldoende worden ontwaterd.

Regenwater van daken en straten voert af naar de greppels en wordt daar vastgehouden en langzaam afgevoerd naar de beekzone. Waar het inpassen van greppels niet mogelijk is wordt drainage toegepast. Deze drainage borgt de ontwatering voor woningen.

Bestaand groen aan de Slankweg en Herfstweg blijft behouden en wordt versterkt. De bomenrijen worden uitgebreid. Centraal in Tuinstad komt een groene zone waarin gesport kan worden tussen vrijstaande bomen, de wadi's en bloemenvelden.

Ten noorden van de Tuinstad wordt de F35 gerealiseerd. Er lopen wandel/fietspaden van noord naar zuid om de groenzone langs het spoor en de beekzone te verbinden. De woonvelden zijn gekoppeld aan de wandel/fietspaden in de omgeving. De verbinding Sleutelweg – Euregioweg blijft intact en verzorgt de ontsluiting per auto. Parkeren vindt deels plaats binnen in de hofjes en op eigen terrein. De parkeerveldjes worden groen ingericht en in elk hofje wordt deelvervoer aangeboden.

Deelgebied Boswonen
Het deelgebied Boswonen bestaat uit een zestal hofjes omringd door een broekbos. Elk hofje bestaat uit meerdere bouwblokken met de voorkanten naar het landschap. Alle woningen hebben direct contact en zicht op openbaar groen vanuit de woning en vanuit de (kleine) achtertuin.

Er wordt daarbij een vloeiende overgang van privé naar openbaar met bijvoorbeeld een veranda of een vlonder gerealiseerd.Grofweg bestaat het gekozen programma uit:

- 45% projectmatige bouw
- 20% sociale huur
- 15% midden huur
- 15% bijzondere woonvormen
- 5% kaveluitgifte

De woonhofjes zijn rechtstreeks ontsloten vanaf de Slankweg en onderling verbonden met elkaar.
De Dommertsweg wordt fietssnelweg (F35) en is autovrij (eventueel toegankelijk voor hulpdiensten). Er lopen wandel/fietspaden door het groen van noord naar zuid om de groenzone langs het spoor en de beekzone te verbinden. De woonhofjes zijn gekoppeld aan de wandel/fietspaden in de omgeving

Parkeren vind plaats binnen in de hofjes en voor een klein deel op eigen terrein. Parkeerveldjes worden groen ingericht. In elk hofje wordt deelvervoer aangeboden.

Deelgebied Boswonen-verborgen enclaves
Het zuidelijkste stukje van Boswonen ligt in een bestaand bos, en zal zodoende iets afwijken van de rest van Boswonen. De uitgangspunten voor dit gedeelte zijn als volgt:

In de verborgen enclave wordt een waterberging gerealiseerd welke middels greppels ontwatert richting de beekzone. Daarnaast worden daar waar mogelijk greppels gerealiseerd om de grondwaterpieken af te dempen en af te voeren. Wegen en woningen worden zodoende voldoende ontwaterd.

Regenwater van daken en straten voert af naar de greppels en wordt daar vastgehouden en langzaam afgevoerd naar de beekzone. Waar het inpassen van greppels niet mogelijk is wordt drainage toegepast. Deze drainage borgt de ontwatering voor woningen en wegen.

De woningen worden volledig in het bestaande groen gerealiseerd. Je woont hier in het bos. Enkel aan de zijde van de beekzone opent de Verborgen Enclave zich. Er wordt ruimte gecreeerd voor spelen in het bos: hutten bouwen, klimbomen, hangbruggen etc.

Er lopen wandelpaden/fietspaden door het gebied welke de Verborgen Enclave verbinden met de beekzone, de centrale as en Tuinstad. De woonhofjes zijn gekoppeld aan de wandel/fietsenpaden in de omgeving. De oostelijke woonvelden staan in verbinding met de centrale as voor de ontsluiting per auto. Het westelijke woonveld staat in verbinding met de Sleutelweg – Euregioweg voor de ontsluiting per auto.

Parkeren vindt deels plaats binnen in de hofjes en op een parkeerveld bij de grotere bebouwing. Parkeerveldjes worden groen ingericht en in elk hofje wordt deelvervoer aangeboden.

Natuurzicht Noord
De bebouwing die grenst aan beekzone is georiënteerd naar het zuiden, de voorzijde heeft zicht op de beek. De bouwhoogte is 2 lagen met kap, waarbij een maximale bouwhoogte van 10 meter geldt.

Bestaande structuren van houtwallen en greppels worden behouden en verder versterkt. Greppels worden vergroot en verdiept om over voldoende waterberging te beschikken. Eveneens wordt hiermee geborgd dat het gebied voldoende ontwaterd wordt om zodoende grondwaterproblemen te voorkomen. Haaks op de greppels en houtwallen wordt drainage toegepast onder de rijbanen om grondwaterpeilen te reguleren.

De bestaande houtwallen worden gehandhaafd en uitgebreid. De woningen worden tussen het groen ingepast. Er wordt ruimte gerealiseerd voor avontuurlijk spelen (bouwen hutten, boomklimmen etc.) Parkeren vindt plaats tussen nieuw aan te planten groen.

Wat betreft woningtypen zal hier voornamelijk geschakelde bouw en rijwoningen gaan landen, met eventueel twee onder een kappers.Bijzondere woonvorm is mogelijk in middelste woonveld tussen de houtwallen. Natuurlijke materialen, zoals hout en groene daken zijn passend in dit gebied.

Er lopen wandelpaden/fietspaden door het gebied welke Natuurzicht Noord verbinden met de beekzone, de centrale as en het groen langs het spoor. De Dommertsweg wordt fietssnelweg (F35) en is autovrij (eventueel toegankelijk voor hulpdiensten)

De woonvelden zijn ontsloten rechtstreeks vanaf de Slankweg en onderling verbonden met elkaar. Parkeren vindt plaats op parkeerplaatsen gelegen naast de wegverharding en deels op eigen terrein. Parkeerplaatsen worden groen ingericht en op een aantal locaties wordt deelvervoer aangeboden.

Natuurzicht Zuid
In dit deelgebied loopt het stratenpatroon van oost naar west. Hieraan zijn de woningen georiënteerd. De woningen zijn maximaal 10 meter hoog.

Evenals in Natuurzicht Noord worden de bestaande structuren van houtwallen en greppels behouden en versterkt. Greppels worden vergroot en verdiept om over voldoende waterberging te beschikken. Eveneens wordt hiermee geborgd dat het gebied voldoende ontwaterd wordt om zodoende grondwaterproblemen te voorkomen. Haaks op de greppels en houtwallen wordt drainage toegepast onder de rijbanen om grondwaterpeilen te reguleren.

De bestaande houtwallen in noord-zuidrichting worden gehandhaafd. De woningen worden tussen het bestaande groen ingepast. Het groen tussen de woonvelden is met elkaar verbonden en vormt op die manier een netwerk voor mens en dier, waarbij mogelijkheden voor avontuurlijk spelen worden gerealiseerd.
Parkeren vindt plaats tussen nieuw aan te planten groen.

Er lopen wandelpaden/fietspaden door het gebied welke Natuurzicht verbinden met de Gronausestraat, de beekzone en de ecozone. De woonvelden worden gekoppeld aan de wandel- en fietspaden in de omgeving.

De woonvelden zijn ontsloten rechtstreeks vanaf de Slankweg en onderling verbonden met elkaar. Parkeren vindt plaats op parkeerplaatsen gelegen naast de wegverharding en deels op eigen terrein. Parkeerplaatsen worden groen ingericht. Op een aantal locaties wordt deelvervoer aangeboden.

4.1.4 Ontwikkelingen op en directe omgeving bestaande percelen

Er zijn enkele initiatieven op en bij bestaande percelen binnen Eschmarkerveld die in onderhavig bestemmingsplan zijn opgenomen. In deze paragraaf worden deze initiatieven nader beschreven.

Perceel Slankweg 97-101 en omgeving
Op het perceel Slankweg 97 is momenteel een dagbesteding gevestigd. De zorginstelling ter plaatse heeft uitbreidingsplannen ter plaatse. Het plan is om nieuwbouw te plegen voor de zorginstelling die ondersteuning biedt aan mensen met een verstandelijke beperking. Op de begane grond is het voornemen om zorg (24 uurs zorg) te kunnen geven aan personen met een meervoudige beperking en een intensieve zorgvraag. Daarnaast is het plan om zorgwoningen te realiseren. Dit vindt plaats op de verdieping(en). Gebruik daarvan vindt plaats door personen met een licht verstandelijke beperking. Zij wonen daar begeleid zelfstandig met ondersteuning vanuit de zorginstelling. De activiteiten zijn beoordeeld en dit onderdeel van de activiteiten dient als een functie wonen te worden beoordeeld. In onderhavig bestemmingsplan wordt een passende bestemming voor deze locatie opgenomen. Voor deze ontwikkeling is een intentieovereenkomst gesloten met initiatiefnemer op basis waarvan kostenverhaal plaats zal vinden. Er zijn daarbij stedenbouwkundige randvoorwaarden van toepassing voor de ontwikkeling:

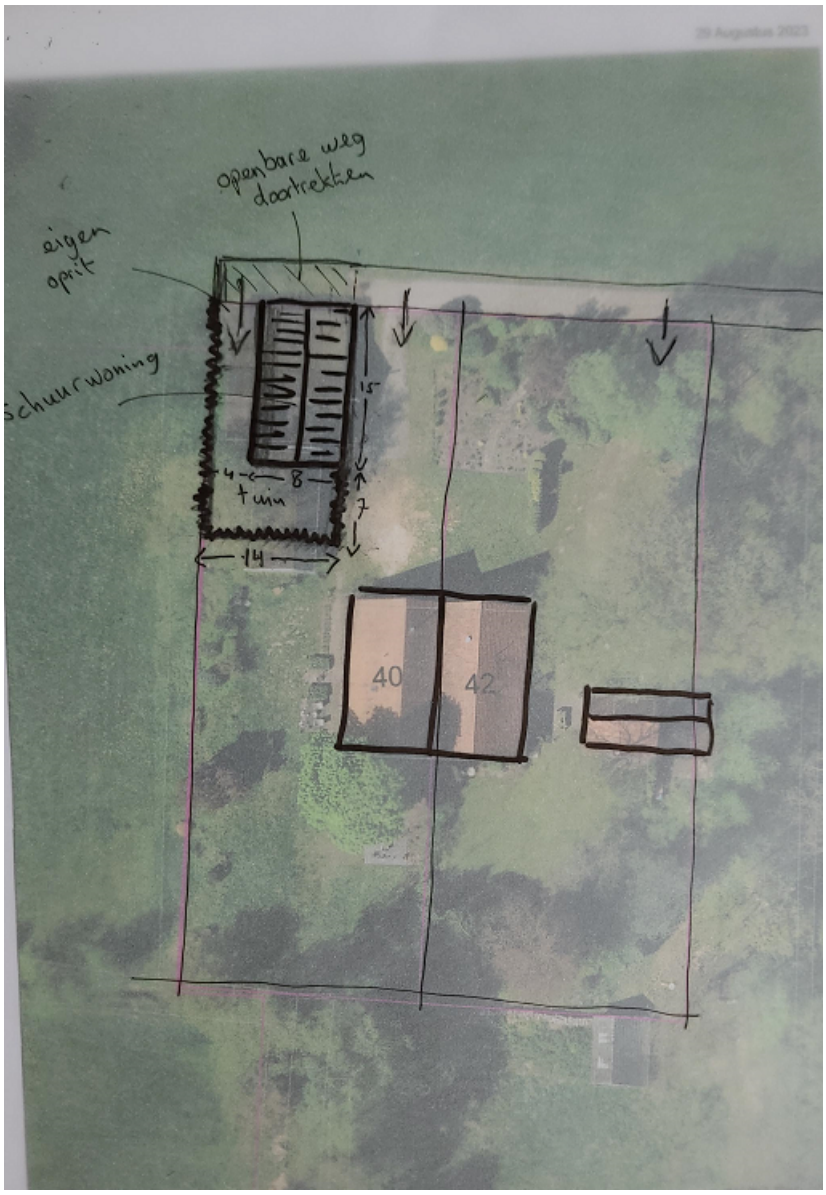
Stedenbouwkundige kwaliteit:
Massa: 1-2-3 lagen
Volume: Geheel kan opgebouwd zijn uit meerdere eenheden. De orientatie is ‘naar buiten’.
Beeldkwaliteit: Het volume oogt als tuinstedelijk, baksteenarchitectuur. Dit refereert aan Dolphia.
voorgevel in het groen

Woonveld: Tuinstad
Beeldkwalteitseisen Tuinstad zijn gebaseerd op Welstandsnota Enschede-Bouwen aan identiteit 5, Tuinstedelijke ensembles.

Overige opmerkingen: bInnentuin afsluitbaar en deels prive te maken.
Parkeren is te combineren met de bestaande parkeerplaats.

Veldzichtweg 40
De eigenaren van het perceel Veldzichtweg 40 hebben aangegeven een wens te hebben voor de realisatie van een tweede woning op hun perceel. Een bestaande schuur wordt daarbij gesloopt. Op dit moment is één woning/wooneenheid op het perceel toegestaan. Dit initiatief voor de realisatie van een tweede woning is beoordeeld. In de basis is de gemeente bereid om hieraan medewerking te verlenen. In afbeelding 4.4 en 4.5 zijn impressies van de beoogde nieuwe situatie weergegeven. Er is een zogenaamde schuurwoning beoogd, waarbij sprake is van sobere vormen en lijnen.

Er zijn met initiatiefnemers afspraken gemaakt over het kostenverhaal en het opnemen van de ontwikkeling in onderhavig bestemmingsplan.



Afbeelding 4.4: impressie locatie nieuwe woning Veldzichtweg 40



Afbeelding 4.5: impressie uiterlijk schuurwoning Veldzichtweg 40

4.1.5 Typen woningen en doelgroepen

In Eschmarkerveld wordt gebouwd voor een brede doelgroep: kopers en huurders, jong en oud, met en zonder zorgvraag en gezinnen, singles en samenwonenden. De wijk wordt vanaf het begin inclusief ingericht, zodat iedere bewoner zich hier thuis voelt. Bovendien is het een uitgangspunt dat bewoners die in een andere levensfase komen en behoefte hebben aan een ander type woning in hun eigen wijk kunnen blijven wonen. Zo blijven ze in hun vertrouwde omgeving. Al bij de bouw is er aandacht voor (innovatieve) oplossingen, zoals ICT en domotica, zodat de woningen levensloopbestendig zijn.

Vanwege de grote woningbouwopgave voor Enschede is bij de uitwerking van het Masterplan onderzocht hoeveel woningen in het gebied kunnen worden ingepast binnen de kaders van het Koersdocument. Daarbij is ook rekening gehouden met de nieuwste inzichten in de woningmarkt. We zien bijvoorbeeld dat er meer vraag is naar huisvesting voor kleinere huishoudens, niet alleen in hoog stedelijke omgeving, maar juist ook in een groene wijk als het Eschmarkerveld. Het programma zoals geschetst in het Koersdocument (500-600 woningen) is daarom uitgebreid met woningen die zich met name richten op die kleinere huishoudens (sociale huur, midden huur en goedkope koop). Door langs de belangrijkste assen in het gebied ook gestapelde woningen zoals appartementen en beneden/boven woningen te realiseren is het mogelijk om het groene karakter samen te laten gaan met 750 woningen die bovendien grotendeels in het betaalbare segment vallen. Bovendien maakt het toevoegen van gestapelde woningen het mogelijk om te verdichten rondom de fietssnelweg, het station en nabij het winkelcentrum Eschmarke en de daar aanwezige busbaan. Dit is geheel in lijn met ons eerder ingezette beleid van Kwalitatief sturen op appartementen. Het programma waar nu van uit wordt gegaan ziet er als volgt uit:

	Programma Eschmarkerveld				
Type Woningen	Sociale huur	Middenhuur	Koop <355k	Koop >355k	**TOTAAL**
Appartementen	63	5	61	3	**131**
Rijwoningen	153	47	288	0	**488**
2-onder-1-kap / andere concepten	0	0	0	96	**96**
Vrijstaand / andere concepten	0	0	0	84	**84**
TOTAAL	**216**	**52**	**349**	**183**	**800**

Daarbij kunnen bijzondere woonvormen zoals ecowoningen, een seniorenhof en zorgwoningen ook in deze gemengde wijk worden gerealiseerd. De te ontwikkelen gronden zijn eigendom van de gemeente en op basis daarvan kan eveneens gestuurd worden op typen woningen.

4.1.5.1 Appartementen

In Eschmarkerveld wordt ruimte geboden aan diverse typologieën woningen, in verschillende prijsklassen en in verschillende buurtjes in een groen woonmilieu. Hierdoor ontstaat er een gemengde woonwijk voor verschillende doelgroepen, zodat er een wooncarrière binnen de wijk mogelijk is.

In Eschmarkerveld zal grotendeels een grondgebonden programma gerealiseerd worden. Daarnaast een deel van het programma appartementen gerealiseerd worden. Omdat op voorhand nog niet inzichtelijk is waar welke woningtypen en appartementen op welke locatie in Eschmarkerveld komen, zijn appartementen toegestaan in de bestemming Wonen -1 (met de aanduiding 'gestapeld'), 'Gemengd - 1' en 'Gemengd-2'. In Eschmarkerveld zijn de regels van het recente parapluplan Kwalitatief sturen op appartementen 2022 (KSOA 2022) grotendeels overgenomen, met de uitzondering dat ook appartementen op de begane grond zijn toegestaan. De aantallen te realiseren appartementen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma. Zie de tabel hierboven.

Met de realisatie van de wijk Eschmarkerveld in Enschede willen wij de potentie van de woningbehoefte van Enschede in het toekomstige woningbouwprogramma van Eschmarkerveld optimaal benutten. In de diversiteit van typologieën woningen die wij als stad Enschede willen aanbieden, is het aanbod enerzijds gericht op het aantrekken en vasthouden van talent en deels gericht op het voorzien in een wooncarrière voor alle inwoners. Hierbij zijn de locatie van Eschmarkerveld, het hoge aantal te realiseren betaalbare woningen (50 procent) vanuit de toegekende subsidie woningbouwimpuls, de prognoses uit het STEC behoefteonderzoek van de toekomstige woningbouwvraag de belangrijke dragers om in Eschmarkerveld in te zetten op zowel grondgebonden woningen als gestapelde bouw in de vorm van appartementen. Daarnaast komt de wijk Eschmarkerveld te liggen op een locatie aan een belangrijk verstedelijkingsknoopppunt aan de spoorzone Zwolle-Munster. Eschmarkerveld is o.a. hierom een belangrijk sleutelproject in de Woondeal Twente voor de woningbouw in de regio Twente voor de provincie Overijssel.

4.1.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

De vormgeving van de infrastructuur gebeurt volgens het STOMP-principe: er wordt prioriteit gegeven aan wandelen (stappen), dan fietsen (trappen), daarna het openbaar vervoer (ov), vervolgens deelmobiliteit (mobility as a service) en tot slot de eigen auto (privé).

De wijk krijgt een fijnmazig netwerk van paden waar gewandeld en gefietst kan worden, zowel voor ommetjes als naar de voorzieningen (winkels, scholen, sport, etc.) Deze routes maken onderdeel uit van het hoogwaardig leefklimaat waarop de wijk gebaseerd is. Het langzaam verkeersnetwerk in de gehele woonwijk Eschmarkeveld moet een veilig, comfortabel en attractief netwerk vormen met relaties naar de omgeving. De rode loper waar het overgrote deel van de langzame routes op aan zal sluiten is de F35. Deze zal een directe verbinding naar het centrum van Enschede, Glanerbrug en Gronau bieden. De fietssnelweg heeft een vaste maatvoering en is altijd uitgevoerd in asfalt. Overige paden zullen zoveel mogelijk een natuurlijk karakter krijgen met toepassing van bijvoorbeeld halfverharding. De oversteekbaarheid van de Gronausestraat naar het winkelcentrum en de scholen zal verbeterd worden.

Aan de Gronausestraat is een bushalte gelegen en het treinstation De Eschmarke ligt aan de noordkant van het plangebied. Om sluipverkeer door de wijk te voorkomen, wordt de ontsluiting in de wijk gesplitst: de ene helft van de wijk heeft een ontsluiting op de Euregioweg en de andere helft heeft deze op de Gronausestraat. Er wordt geen doorgaande verbinding voor autoverkeer dwars door de wijk gerealiseerd. Alle woonbuurtjes worden aangesloten op een van deze hoofdontsluitingen en daardoor is er alleen sprake van bestemmingsverkeer. De hele wijk zal worden uitgevoerd als 30 km-zone met de daar bijhorende inrichting.



Afbeelding 4.6: beoogde ontsluiting plangebied

Er is door Goudappel onderzoek gedaan naar welke verkeerseffecten optreden indien 750 woningen worden gerealiseerd in het plangebied. De uitkomsten hiervan zijn weergegeven in de notitie 'verkeersonderzoek Eschmarkerveld'. Deze is als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd. De conclusies uit dit onderzoek zijn dat er geen belemmeringen zijn vanuit de verkeerseffecten voor uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

Op drie locaties zijn verkeersknippen beoogd, om te voorkomen dat autoverkeer vanuit Eschmarkerveld (Tuinstad en Boswonen) via Dolphia en vice versa rijdt. Een toename van het aantal verkeersbewegingen door Dolphia is niet gewenst vanuit het oogpunt van leefbaarheid (luchtkwaliteit, geluid en verkeersveiligheid).
De drie gebiedjes waarin de knippen moeten gaan komen zijn als aanduiding opgenomen op de verbeelding. Uiteindelijke locaties binnen de aanduidingen zijn onder meer afhankelijk van een verdere uitwerking van het ontwerp voor het braakliggende terrein.

Bestaande situatie dagbesteding Slankweg 97-101
In de huidige situatie is aan de Slankweg 97-101 een dagbesteding van een zorginstelling gevestigd. Deze functie heeft verkeersbewegingen tot gevolg. Een dagbesteding is niet specifiek genoemd in de publicatie van het CROW (kencijfers CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren')

Aangesloten kan worden bij de de norm van een kinderdagverblijf. Hiervoor geldt per 100 m2 bedrijfvloeroppervlakte een kengetal tussen 28,7 en 33,7 bewegingen per 100 m2 bvo. Het aantal verkeersbewegingen bedraagt op basis daarvan circa 345 verkeersbewegingen per dag. Daarbij wordt opgemerkt dat ook clienten uit het te realiseren gebouw gelegen op hetzelfde terrein ook gebruik zullen maken van de dagbesteding. Daaruit vloeien derhalve geen autoverkeersbewegingen voort. Het aantal verkeersbewegingen zal daardoor in de praktijk minder bedragen dan het genoemde aantal.

De verkeersbewegingen als gevolg van de zorgwoningen zijn reeds meegenomen in het onderzoek van de verkeerseffecten zoals eerder genoemd, aangezien zorgwoningen onder de functie wonen valt. Daarbij wordt opgemerkt dat het het aantal verkeersbewegingen van een reguliere woning hoger is dan een niet-zelfstandige wooneenheid (deze laatste geeft tussen 0,8 en 1,2 verkeersbewegingen per dag).

Gezien de berekening ten aanzien van de verkeerintensiteiten die realisatie van 750 woningen kan worden vastgesteld dat de ontwikkeling op het perceel Slankweg 97-101 geen belemmeringen geeft uit het oogpunt van verkeer.

Parkeren

Er wordt in principe uitgegaan van standaard parkeernormen voor een woonwijk die in tijden van ontwikkeling gelden (en zoals deze zijn opgenomen in onze huidige Parkeernormennota), maar wel is per buurtje onderzocht welke parkeeroplossing het beste past en of die te realiseren is. Van een oprit naast de deur of langsparkeerplaatsen voor de woningen, tot parkeerkoffers uit het zicht of parkeren aan de rand van de buurt.

Binnen het plangebied geldt daarom voor woningen met een gebruiksoppervlakte (op basis van de Parkeernormennota 2017):

- van 120 m² of meer een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning.
- tussen de 80 m² en 120 m² een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning.
- tussen de 60 m² en 80 m² een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning. - kleiner dan 60 m² een parkeernorm van 0,8 parkeerplaatsen per woning.
- voor zelfstandige wooneenheden tot 40 m² bruto vloeroppervlakte een parkeernorm van 0,45 parkeerplaatsen per woning. - voor niet-zelfstandige wooneenheden, studenten kamerverhuur een parkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen per kamer.

Voor het centrale deel van de wijk (Boswonen) wordt afgeweken van de Parkeernormennota. Dit deel van de wijk bevindt zich tussen de bushalte en het station Eschmarke en wordt doorsneden door de F35. Deze combinatie van vervoersopties maakt het dat dit deel ingericht kan worden als een autoluwe leefomgeving. De parkeernormen voor dit gebied zullen als volgt zijn:

Gebruiksoppervlakte per woning	Parkeernorm Eschmarkerveld Boswonen
>120 m²	1,3
80 > 120 m²	1
60 > 80 m²	0,7
40 > 60 m²	0,5
< 40 m²	0,3
(On)zelfstandige bewoning oppervlakte (geoormerkte studentenhuisvesting)	
< 40 m²	0

Afbeelding 4.7: parkeernormen Boswonen

De cijfers in bovenstaande tabel zijn gebaseerd op minimale parkeer kencijfers uit de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'.

De wijk wordt voorzien van de nodige parkeervoorzieningen, zoals laadpalen voor elektrische auto's. Deelvervoer zal zoveel mogelijk gestimuleerd worden om het aantal auto's in de wijk te beperken. Een centrale plek in de wijk, zoals bijvoorbeeld Station Eschmarke, is een logische plek voor een mobiliteitshub, voor bijvoorbeeld deelfietsen en -auto's en een afhaalpunt voor pakketjes.

Perceel Slankweg 99-101 en directe omgeving
Op het perceel Slankweg 99-101 zijn op dit moment 30 parkeerplaatsen aanwezig die gebruikt worden ten behoeve van de dagbesteding. In verband met de beoogde nieuwbouw van een zorginstelling en zorgwoningen is de parkeerbehoefte onderzocht. Er worden maximaal 16 zorgwoningen gerealiseerd. Daarnaast wordt een zorginstelling gerealiseerd. In de zorginstelling worden studio's (kamers van circa 30 m2) gerealiseerd, evenals daarbij behorende gezamenlijke ruimten zoals een huiskamer en keuken.

De zorgwoningen kunnen worden aangemerkt als niet-zelfstandige wooneenheden ten aanzien van parkeren. De bewoners hebben geen rijbewijs en zijn niet in het bezit van een auto. Dit geldt ook voor de bewoners van de zorginstelling/studio's.
De parkeerbehoefte voor de zorginstelling en zorgwoningen bestaat met name uit parkeren voor personeel, bezoekers en leveranciers. Het kengetal voor niet-zelfstandige woningen van de genoemde oppervlakte bedraagt 0,3 parkeerplaats per woning (zorginstelling), voor zelfstandige wooneenheden (zorgwoningen) bedraagt de norm 0,45 parkeerplaats per woning. Er is bij de berekening uitgegaan van 16 zorgwoningen en 24 studio's, zoals ook is vastgelegd in de intentieovereenkomst met de zorginstelling. In de regels is het maximum van 16 zorgwoningen tevens opgenomen.

Er is sprake van dubbelgebruik van parkeerplaatsen, kijkend naar de functies dagbesteding en zorginstelling/zorgwoningen. Op basis van de berekening van dubbelgebruik zijn 33 parkeerplaatsen benodigd voor de functies. Dit houdt in dat nog 3 parkeerplaatsen extra benodigd zijn. Hiervoor is voldoende ruimte op het terrein

aanwezig. De berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is opgenomen in bijlage 4.

4.1.7 Bomen

Zoals genoemd in paragraaf 3.4 is een onderzoek uitgevoerd naar de bestaande bomen in het gebied, middels een bomeninventarisatie. Vervolgens is door Idverde een bomen effect rapport opgesteld (BER). De rapportage is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd. Het BER beantwoordt de vraag welke maatregelen en randvoorwaarden gesteld dienen te worden ten aanzien van ontwerp en uitvoering om bomen in de huidige verschijningsvorm en huidige standplaats duurzaam te behouden. Een groot gedeelte van het BER is met name van belang voor de verdere uitwerking/ontwerpen van de verschillende deelgebieden van Eschmarkerveld omdat in het rapport wordt aangegeven aan welke voorwaarden dient te worden voldaan om de bomen duurzaam te behouden. De inhoud van het BER is daarom niet op alle onderdelen van belang om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening -zoals in deze toelichting wordt onderbouwd-. Het BER is op verschillende onderdelen van belang voor de fasen (ontwerp- en daadwerkelijke uitvoering grond- en bouwwerkzaamheden) die na vaststelling van het bestemmingsplan volgen.

De conclusies van het onderzoek zijn als volgt weer te geven: er zijn circa 130 bomen in het plangebied aanwezig, die op basis van de huidige kwaliteit niet kunnen worden ingepast. Deze hebben een toekomstverwachting van minder dan 10 jaar. Geadviseerd wordt om deze niet in te passen in de nieuwe situatie. Vervanging van bomen bij de voorgenomen werkzaamheden biedt de gelegenheid om de groeiplaats en de kwaliteit van de nieuw aan te planten bomen te verbeteren. De overige bomen (dus het overgrote deel van de bomen) in het plangebied zijn, onder randvoorwaarden, in te passen in de toekomstige situatie. Deze randvoorwaarden, evenals adviezen, worden in het rapport specifiek benoemd.

In het rapport wordt onder meer ook ingegaan op de effecten van (minimale) grondwaterstandswijzigingen op bomen: door het hoogteverloop en de aanwezigheid van de kei leemlaag kunnen in het gebied tijdens langdurige regenpieken natte locaties voorkomen. Het infiltrerende water zal namelijk op deze lagen stagneren. In droge perioden zakt het grondwater hier diep weg omdat keileem weinig water kan bergen. De aanwezige greppels voeren tijdens hoge grondwaterstanden grondwater af naar de spoorsloot, Heutinkbeek, bermsloot Gronausestraat en de riolering. Hiermee wordt het grondwater op semi-natuurlijke wijze beheerst. Volgens het Waterhuishoudkundige plan opgesteld door Tauw bevindt het grondwater zich in het groeiseizoen gemiddeld op een diepte van -0,8 meter tot -1,8 meter onder maaiveld. Tijdens natte periodes is dit op een aantal plekken 0 meter tot – 1,0 meter onder maaiveld. Dit betekent dat de bomen zich voornamelijk in een hangwaterprofiel bevinden (ook vanwege de keileemlaag welke op een aantal plekken tussen de boomwortels en de grondwaterstand bevindt. Een groot gedeelte van het plangebied bevindt zich boven een kei leemlaag, wat betekent dat hemelwater minder snel infiltreert nabij deze bomen. Bij het verlagen van de grondwaterstand betekent het ook dat bomen enkel bij extreem droge periodes vochttekort kunnen krijgen. In de regel blijft een boom voldoende vitaal wanneer de actuele verdamping in een groeiseizoen gemiddeld 80% van de potentiële verdamping bedraagt. Dat betekent dat aanpassingen aan de minimale grondwaterstand alleen invloed op de conditie van de bomen zal hebben als de boom ook wordt beperkt in zijn hemelwatertoevoer. Er dient daarom terughoudend om te worden gegaan met het verkleinen van de infiltratieruimte van de bomen (boomspiegel) en deze mag niet kleiner gemaakt worden dan 80% van de huidige boomspiegel. Uit het BER volgen daarmee geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

Het rapport bevat tevens algemene randvoorwaarden voor boombescherming bij het uitvoeren van werkzaamheden. Deze randvoorwaarden zijn, net zoals hierboven reeds benoemd, alleen van belang in het kader van de daadwerkelijke uitvoering van de werkzaamheden ter realisatie van de wijk.

4.2 Ladder Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, 2e lid Bro)

4.2.1 Algemeen

Artikel 3.1.6, 2e tot en met 4e lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een stedelijke ontwikkeling die in een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt in de toelichting moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte. Wanneer een bestemmingsplan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet in de toelichting tevens worden gemotiveerd waarom in die behoefte niet kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied.

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt (artikel 1.1.1 Bro): ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.’

Bij iedere 'stedelijke ontwikkeling', waaronder iedere ontwikkeling van detailhandelsvloeroppervlak, moet inzichtelijk worden gemaakt of er, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand. Dit wordt de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' genoemd.

Deze zogenoemde 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen en schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor. De 'Ladder' is alleen van toepassing als er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als 'stedelijke ontwikkeling' te kunnen worden aangemerkt. Daarvan zal in beginsel geen sprake zijn indien het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt. Dit kan anders zijn indien het bestemmingsplan ten opzichte van het voorgaande planologische regime in een vanuit ruimtelijk oogpunt ingrijpende nieuwe planologische functiewijziging voorziet.

Wanneer de 'stedelijke ontwikkeling' die een bestemmingsplan mogelijk maakt alleen betrekking heeft op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet, heeft het onderzoek naar de behoefte slechts tot doel om na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

'Stedelijke ontwikkeling'
Onder 'stedelijke ontwikkeling' wordt in het Bro (art. 1.1.1, 1e lid onder i) verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Of in een bestemmingsplan sprake is van een of meer stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in het Bro is niet altijd even duidelijk. Dit dient per plan te worden getoetst en gemotiveerd. In de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie uitspraken 201310814/1/R1 en 201311211/1/R3, is inmiddels de lijn te ontdekken dat wanneer er sprake is van bestaande bebouwing en geen toename van het ruimtebeslag, er in dat geval geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Ook bij nieuwbouw hoeft volgens de jurisprudentie, zie uitspraak 201310222/1/R6, niet altijd sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Dit geldt bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een feitelijke capaciteitsafname doordat er minder commercieel vloeroppervlak wordt teruggebouwd dan er is afgebroken. Ook een op grond van het voorgaande plan reeds mogelijke maar nog niet gerealiseerde ontwikkeling hoeft niet altijd een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro te zijn. Dit is onder meer het geval wanneer er geen sprake is van toename maar wel van concentratie van de bebouwingsmogelijkheden. Ook wanneer er sprake is van 'saldering' (verplaatsing van een stedelijke ontwikkeling, zonder netto extra (planologisch) ruimtebeslag of waarbij bebouwing wordt gereduceerd, zoals de 'Ruimte voor Ruimte' regelingen) is er meestal geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. In de uitspraak 201608869/1/R3 geeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzicht op hoofdlijnen van alle relevante aspecten waar aan moet worden getoetst om te bepalen of sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro en zo ja, welke eisen er worden gesteld aan de beschrijving van de behoefte aan de betreffende stedelijke ontwikkeling.

Bestaand stedelijk gebied
In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:
‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het

geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

In onderhavige situatie is sprake van de realisatie van woningbouw en bijbehorende voorzieningen zoals wegen en groen, hetgeen reeds mogelijk is op basis van de uitwerkingsplicht van bestemmingsplan de Eschmarke waarin het plangebied grotendeels de bestemming 'Wonen, nader uit te werken' heeft en voor bepaalde locaties een definitieve bestemming. Op basis daarvan is met toepassing van de uitwerkingsplicht woningbouw mogelijk en zijn andere stedelijke functies mogelijk op aangewezen locaties, zoals een station. Daarmee kwalificeren deze gronden zich als bestaand stedelijk gebied. Dit wordt ondersteund door provinciaal beleid, waaruit blijkt dat goedgekeurde bestemmingsplannen als bestaand bebouwd gebied dienen te worden aangemerkt. Zie hiervoor ook paragraaf 2.2.

4.2.2 Toetsing

'Stedelijke ontwikkeling' en het bestemmingsplan "Eschmarkerveld 2023"
In het bestemmingsplan "Eschmarkerveld 2023" worden diverse ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Onderstaand wordt nader ingegaan of daarbij sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro en wordt ingegaan op de Ladder Duurzame Verstedelijking.

De toetsing dient daarbij te worden opgedeeld in verschillende delen. Het volgende onderscheid is daarbij gemaakt, waarbij deze per onderdeel nader zullen worden getoetst:
1. gedeelte plangebied waarvoor momenteel bestemmingsplan de Eschmarke geldt
2. strook grond langs spoorlijn waaraan door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden is
3. gronden waar ten opzichte van het bestemmingsplan De Eschmarke nieuwe functies worden toegevoegd.

Gedeelte plangebied waarvoor bestemmingsplan de Eschmarke geldt
Een groot deel van de gronden in het plangebied hebben in het geldende bestemmingsplan 'Eschmarke' de bestemming 'Wonen-nader uit te werken', met de daarbij horende regels. Daarbij is onder meer in de uitwerkingsregels opgenomen dat minimaal 20 en maximaal 35 woningen per hectare zijn toegestaan, bestaande uit maximaal 4 bouwlagen. Tevens zijn wegen, groenvoorzieningen en dergelijke voorzieningen toegestaan. Het bestemmingsplan is niet nader uitgewerkt. Een nader uit te werken bestemmingsplan geldt in het algemeen als onbenutte planologische mogelijkheid. Hierover is verschillende jurisprudentie beschikbaar, in relatie tot het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling. Lijn van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is dat het conserverend bestemmen van ongebruikte planologische ruimte niet kan worden opgevat als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onbenutte planologische mogelijkheden mogen derhalve in een nieuw plan worden opgenomen, zonder dat hoeft te worden voldaan aan de voorwaarden in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

In onderhavige situatie is sprake van de realisatie van woningbouw en bijbehorende voorzieningen zoals wegen en groen, hetgeen reeds mogelijk is op basis van de uitwerkingsplicht van bestemmingsplan de Eschmarke waarin het plangebied grotendeels de bestemming 'Wonen, nader uit te werken' heeft. Op basis daarvan is met toepassing van de uitwerkingsplicht woningbouw mogelijk.
Daarmee is er sprake van een onbenutte planologische mogelijkheid die nu opnieuw wordt vastgelegd in onderhavig bestemmingsplan. Daarmee is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 tweede lid Bro. Zie hiervoor ook de uitspraak van de Afdeling van 24 februari 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:489), waarin de bouw van 145 woningen was voorzien op basis van een uitwerkingsplicht.

Op basis van het bestemmingsplan De Eschmarke geldt ter plaatse van de bestemming 'Gemengd-1' reeds de bestemming 'Station'. De op de plankaart voor 'Station' aangewezen gronden zijn bestemd voor (de bouw, de aanleg van of instandhouding van) railverbindingen, stations ten behoeve van railverbindingen, de daarbij behorende voorzieningen, kantoren, alsmede voor verblijfsdoeleinden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. De oppervlakte van de bestemming 'Station' bedraagt circa 6400 m2. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt maximaal 70%. Het opnemen van een bestemming 'Gemengd-1' waarbij net zoals op basis van het geldende bestemmingsplan onder meer bij stations behorende voorzieningen zijn toegestaan kan worden aangemerkt als het opnieuw vastleggen van een onbenutte planologische mogelijkheid. Daarbij wordt opgemerkt dat de oppervlakte van het bestemmingsvlak van 'Gemengd-1' een oppervlakte heeft van circa 1300 m2 (met een bebouwingspercentage van 60%). De bebouwde oppervlakte van de toegestane functies nabij het station neemt daarmee per saldo af.

Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor dit gedeelte van de ontwikkeling. Nu er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan een nadere toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege worden gelaten.

Strook grond langs spoorlijn waaraan door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden is
Ten aanzien van een strook langs de spoorlijn is destijds door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden aan het bestemmingsplan de Eschmarke. Het betreft de strook met rode belijning in onderstaande afbeelding. De bestemming die hier momenteel geldt betreft een agrarische bestemming. Op deze gronden worden door middel van onderhavig bestemmingsplan nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De oppervlakte van deze gronden bedraagt circa 55000 m2. Aan de Herfstweg zijn ook een aantal bestaande woningen gelegen, die gehandhaafd blijven.



Afbeelding 4.8: strook bestemmingsplan de Eschmarke waaraan goedkeuring is onthouden

Nieuwe stedelijke ontwikkeling
Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient de realisatie van meer dan 11 woningen in beginsel te worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op deze gronden kunnen meer dan 11 woningen worden gerealiseerd, waardoor voor dit onderdeel van het plan geldt dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ook wordt op deze gronden (en op gronden met de huidige bestemming wonen, nader uit te werken) gemengde voorzieningen gerealiseerd. Nadere bespreking van dit onderdeel vindt verderop in deze paragraaf plaats.

Ten aanzien van de woningen dient te worden getoetst of er sprake is van het bouwen in bestaand stedelijk gebied. Nu de bestemming van deze gronden agrarisch is en die ook zo worden gebruikt is er geen sprake van bestaand stedelijk gebied voor de strook langs de spoorlijn.

De strook maakt onderdeel uit van het grote plangebied van Eschmarkerveld waarvoor een samenhangend stedenbouwkundig plan is opgesteld, ook voor deze gronden. De uitgangspunten van de opzet van het plangebied zijn opgenomen in het Masterplan Eschmarkerveld. De gronden maken onderdeel uit van de identiteit 'Boswonen', tezamen met de zuidelijker gelegen gronden (zie ook paragraaf 4.2). Ontwikkeling van de strook langs de spoorlijn vormt daarmee een onlosmakelijk deel van de stedenbouwkundige opzet en realisatie van de nieuwe woonwijk Eschmarkerveld. Realisatie van dit gedeelte van de gronden van het plangebied Eschmarkerveld binnen bestaand stedelijk gebied is daarom niet voor de hand liggend en/of mogelijk.

Toevoeging nieuwe functies ten opzichte van bestemmingsplande Eschmarke
Het gedeelte van het plangebied van Eschmarkerveld dat valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan de Eschmarke wordt voornamelijk ingevuld met woningen, wegen, groen en bijbehorende voorzieningen. Bestemmingsplan de Eschmarke maakte deze functies reeds mogelijk. Er zijn een aantal nieuwe functies opgenomen in onderhavig bestemmingsplan ten opzichte van de mogelijkheden van het bestemmingsplan de Eschmarke. Het gaat hierbij onder meer om een maatschappelijke functie (zorgfunctie en zorgwoningen), evenals een bestemming 'Gemengd-2'.

Perceel zorginstelling
Op het perceel Slankweg 97-101 is momenteel een dagbesteding aanwezig. Onderhavig plan maakt ook de nieuwbouw mogelijk van een gebouw ten behoeve van een zorginstelling. Het plan is om op de verdiepingen 16 zorgwoningen te realiseren en op de begane grond 24 studio's. De oppervlakte bebouwing die mogelijk gemaakt wordt in onderhavig bestemmingsplan bedraagt circa 2000 m2. De begane grond wordt gebruikt ten behoeve van een zorginstelling en huisvesting en zorg wordt geboden aan personen met een intensieve zorgvraag, waarbij 24-uurs zorg wordt gegeven. De bestemming die hiervoor is opgenomen betreft de bestemming 'Maatschappelijk-zorginstelling'.

Er worden zoals aangegeven, maximaal 16 zorgwoningen toegestaan. Dit is vastgelegd in de regels. De realisatie van deze woningen kan -als onderdeel uitmakend van de woningbouw die eerder binnen bestemmingsplan De Eschmarke mogelijk is gemaakt- worden aangemerkt als het opnieuw vastleggen van een planologisch onbenutte mogelijkheid. Daarmee is er voor dit gedeelte van de ontwikkeling geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wel wordt met het begrip 'zorgwoning' nader gedefinieerd dat het geen reguliere woningen betreffen, maar de zorgwoningen bestemd zijn voor personen die een zorgindicatie hebben. Dit houdt in de praktijk in dat de bewoners begeleiding bij het wonen ontvangen vanuit de zorginstelling.

Ten aanzien van de bouw van de zorginstelling is gezien de oppervlakte en functie wel sprake van een nieuwe

stedelijke ontwikkeling.

Behoefte
De zorgwoningen zijn zoals genoemd verbonden aan de zorginstelling ter plaatse. Het begrip 'zorgwoning' is gedefinieerd in de begrippen: een zorgwoning is een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte. De zorginstelling heeft reeds activiteiten ter plaatse. Door zowel dagbesteding, zorgwonen en de zorginstelling op deze locatie te kunnen concentreren wordt het zorgaanbod van de zorginstelling versterkt. Therapie, diagnostiek of behandelen kan op deze locatie plaatsvinden. Juist om deze combinatie te kunnen maken wordt aangesloten bij de huidige locatie van de dagbesteding om de activiteiten van de zorginstelling uit te breiden en op deze locatie nieuw te bouwen. Verplaatsing van andere zorginstellingen naar deze locatie, die daarmee een bestaande ruimte achterlaten, is daarmee niet aannemelijk.

De toevoeging van dit type vastgoed is passend bij de ervaren vraag in Enschede naar dit type huisvesting. Er is in Enschede slechts beperkt sprake van leegstand in dergelijk vastgoed. Wel is er sprake van een mismatch tussen de gevraagde en aangeboden kwaliteit van vastgoed. Er wordt steeds meer ingezet op scheiden van wonen en zorg voor wie dit passend is. De zorgzwaarte van mensen met een verstandelijke beperking in een intramurale setting neemt daarmee toe. In het licht van deze ontwikkelingen is het aanbod in Enschede nog niet helemaal als passend te beschouwen. Duurzame huisvesting is noodzakelijk voor toekomstbestendige, langdurige zorg. Het onderhavige plan speelt goed in op deze ontwikkelingen.

Het is gezien bovenstaande niet aannemelijk dat de ontwikkeling zorgt voor zodanige leegstaand dat dit onaanvaardbare leegstand van gebouwen elders tot gevolg heeft. Van onaanvaardbare leegstand zou sprake zijn indien het ondernemersklimaat of woon- en leefklimaat door leegstand onevenredig wordt aangetast.

De locatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied; de locatie van de zorginstelling is gelegen binnen de bestemming 'wonen, nader uit te werken'. Eerder in deze paragraaf is hierop nader ingegaan. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn er geen belemmeringen voor uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

Toevoeging 'Gemengd-2'
Binnen 'Gemengd-2' zijn onder meer dienstverlening toegestaan (alleen op begane grond), evenals sociaal-medische, sociaal-culturele voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening (kinderopvang en religieuze voorzieningen zijn niet toegestaan). De oppervlakte van de bestemmingsvlakken samen bedraagt circa 3750 m2, waarbij een bebouwingspercentage van maximaal 90% geldt. Op de begane grond zullen logischerwijs ook bergruimtes, parkeervoorzieningen e.d. ten behoeve van de op de verdieping gelegen appartementen gerealiseerd worden, waardoor de oppervlakte 'Gemengd-2' in de praktijk ruim minder zal bedragen dan de toegestane bebouwde oppervlakte.

De locatie die bestemd is als 'gemengd-2', waaronder ook dienstverlening is toegestaan, is daarmee zeer beperkt van omvang (circa 3350 m2 bvo, theoretisch) en een deel daarvan kan ook worden ingevuld door maatschappelijke voorzieningen. Naar aard en omvang is deze ontwikkeling primair gericht op de bezoekers en bewoners van de nieuw te realiseren woonwijk.

Verzorgingsgebied, behoefte en effect op leegstand
De functies die vallen onder de hoofdgroep 'Dienstverlening' hebben een zeer beperkt verzorgingsgebied. Ze zijn in de basis buurt- of wijkgericht. In enkele gevallen zullen er ook consumenten uit andere buurten en wijken gebruik maken van deze functies maar dat zal geen onaanvaardbare effecten hebben op het voorzieningenniveau van die gebieden. De nieuwe woonwijk van maximaal 750 woningen zal het primaire verzorgingsgebied zijn van deze wijkverzorgende functies. Negatieve ruimtelijk-economische effecten buiten de nieuwe wijk zijn daarom te verwaarlozen.

De nieuwe woonwijk creëert zijn eigen vraag naar wijkverzorgende functies zoals een kapper, wasvoorzieningen, lokale makelaar of lokale ambachten zoals een schoenmaker. Allemaal functies die bewoners van de nieuwe wijk graag op loop- of fietsafstand consumeren. Aan de nieuwe woonwijk grenst ook een bedrijventerrein (Euregio Bedrijvenpark). Dit is een monofunctioneel bedrijventerrein waarvan de ondernemers al langer aangeven behoefte te hebben aan ondersteunende dienstverlenende functies voor hun werknemers. De werknemers uit dit gebied kunnen dus profiteren van de nieuwe voorzieningen die in deze nieuwe woonwijk worden gerealiseerd. Zij kunnen tijdens hun pauze, voor of na hun werk gebruik maken van de diensten en voorzien daarmee in een behoefte die al langer door de ondernemersvereniging wordt geuit.

In de directe nabijheid van de nieuwe woonwijk ligt aan de andere kant van de Gronausestraat een klein winkelcentrum waar dienstverleners zich ook kunnen vestigen. Dit centrum functioneert goed (er is geen leegstand) en de verwachting is dat de ondernemers in het winkelcentra zullen profiteren van de extra koopkracht door de toevoeging van 750 woningen in de nieuwe wijk. De beperkte toevoeging van maximaal 3550 m2 aan dienstverlening zal daarom geen onaanvaardbare leegstand voor dit winkelcentrum opleveren.

Op grotere afstand bevinden zich nog twee grote winkelgebieden (Miro-center & Glanerbrug) maar het effect van deze nieuwe ontwikkeling op deze gebieden is vanwege de beperkte omvang en het kleine verzorgingsgebied te verwaarlozen.

Behoefte woningen

Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt, is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing. Dit neemt niet weg dat aan de eisen van het eerste lid van artikel 3.1.6 van het Bro dient te worden voldaan. Bij de toets of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening dient onder meer beoordeeld te worden of de mogelijk gemaakte ontwikkeling voorziet in een behoefte (uitspraak van 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:943 (Ermelo)). De behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling dient met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan te zijn onderbouwd (uitspraak van 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471 (Weststellingwerf)).

Het plangebied heeft een grote oppervlakte van circa 33 hectare, waar 750 woningen van verschillende typen worden gerealiseerd, met bijbehorende voorzieningen zoals groen en wegen. Realisatie van het project draagt bij aan de doelstelling van de gemeente Enschede, onder meer vastgelegd in de Woonvisie, om voor 2030 door te groeien naar 170.000 inwoners. Hiervoor moeten 9300 woningen worden gerealiseerd.
Bij de realisatie van Eschmarkerveld wordt gebruikt gemaakt van de bestaande kwaliteiten van het gebied om de verschillende woonmilieus te ontwikkelen.

De nieuw te realiseren woonwijk Eschmarkerveld wordt een gemengde wijk waar veel aandacht is voor het bestaande groen, bodem en bereikbaarheid per fiets (fietssnelweg F35) en het treinstation Enschede de Eschmarke. Eschmarkerveld wordt omsloten door de spoorlijn Enschede-Gronau en het Euregioterrein, in het oosten door de wijk de Eschmarke, in het zuiden door de Gronausestraat en sportpark het Zoutendijk en in het westen door de Euregioweg en wijk Sleutelkamp.

Het uitgangspunt is om een groene, gezonde en gemengde wijk te realiseren. De bestaande natuur en belangrijke groenstructen in het plangebied worden daarbij behouden, versterkt én uitgebreid. Een nieuwe beekzone wordt aangelegd en het groen loopt vanuit de wijk over in de naastgelegen ecozone.
In Eschmarkerveld zullen veel verschillende type woningen in verschillende prijsklassen gerealiseerd worden. In zowel het grondgebonden segment alsmede in de gestapelde bouw. Een belangrijke focus en vereiste in Eschmarkerveld is het hoge percentage te realiseren betaalbare woningen, die in dit plan worden gewaarborgd en mede mogelijk worden gemaakt door de toegekende Woningbouw Impuls van het Rijk aan Eschmarkerveld. Om te voldoen aan de Woningbouw Impuls moet onder andere minimaal 50% van de woningen in het betaalbare segment vallen. Onder betaalbare woningen vallen sociale huurwoningen, middenhuur woningen en woningen tot een koopsom van 355.000 euro v.o.n..

De doelgroepen waar in Eschmarkerveld op wordt ingezet is zeer breed en vloeien voort uit de beleidsdoelen van onze Woonvisie. Dit zijn de volgende doelgroepen: starters op de woningmarkt, talent voor met name de middeninkomens en een klein deel met hogere inkomens, gezinnen, inwoners waarvoor het huidige aanbod nu niet goed aansluit, senioren en doelgroepen met een zorg-en/of ondersteuningsvraag.

Eschmarkerveld is een van de sleutelprojecten als onderdeel van de Woondeal Twente. In Eschmarkerveld wordt ruimte geboden aan 750 woningen en voor veel verschillende doelgroepen en is in lijn met ons recent uitgevoerde woningbehoefteonderzoek van de STEC Groep: 'gericht meebewegen' uit 2023. De 750 woningen passen hiermee in onze woningbehoefte van 3520 woningen tot aan 2030: in het rapport is aangegeven dat er een basisbehoefte is aan 3520 woningen, die hoger wordt in verschillende scenario's.

Er wordt in een behoefte voorzien, doordat er een hoog percentage (50%) betaalbare koopwoningen tot een maximumprijs van 355.000 euro wordt gebouwd, evenals sociale huur. Tevens wordt er in de behoefte voorzien doordat er diverse soorten woningtypologieën (rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen) worden toegevoegd. Hierbij is er ook aandacht voor de levensloopbestendigheid van (nultreden)woningen voor senioren en andere inwoners met een zorg en/of ondersteuningsvraag. Ook wordt er beperkte ruimte geboden aan nieuwe type woonvormen, die in het nichesegment vallen. Verdere motivatie van de behoefte is onder meer opgenomen in paragraaf 2.3.

4.3 Cultuurhistorie in relatie tot nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

4.3.1 Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten

Er zijn geen rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig.

4.3.2 Overige cultuurhistorische waardevolle gebouwen, objecten en structuren

Er bevinden zich in het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle objecten/panden. Hoewel het geen monumenten zijn, kunnen deze toch erg belangrijk zijn als dragers van de cultuurhistorische identiteit van gebieden. Gemeente Enschede beschermt deze waarden via het bestemmingsplan en de welstandsnota (zie paragraaf 3.6).

De basis voor deze bescherming ligt in de Cultuurhistorische WaardenKaart (CHWK) van de gemeente Enschede. Panden en objecten die op de CHWK staan, zijn van maatschappelijk belang voor de identiteit van Enschede en dus

de moeite van het behouden waard. Niet álle panden op de CHWK hebben echter een beschermde status in een bestemmingsplan.

De CHWK is dynamisch. De gebouwen en objecten zijn ten behoeve van de CHWK in eerste instantie op basis van vrij algemene criteria gewaardeerd, maar niet specifiek beoordeeld. Bij de vertaling van de CHWK naar bestemmingsplan 'Cultuurhistorie' (vastgesteld in 2016) is deze beoordeling en vertaling naar gebieds- en bouwaanduidingen eveneens globaal gebeurd.

Bij ieder nieuw bestemmingsplan is het dan ook de intentie om de analyse nogmaals en nauwkeuriger te doen. Dit kan leiden tot zowel het aanvullen van de CHWK als tot het verwijderen van bepaalde panden/objecten van de CHWK. De te beschermen panden/objecten (en structuren/complexen) worden vertaald in het bestemmingsplan.

Op dit moment vindt ook de inventarisatie en waardering plaats van erfgoed ten behoeve van de nieuw te maken cultuurhistorische waardenkaart (CHWK) van de gemeente Enschede. Ook het plangebied Eschmarkerveld is daarbij beoordeeld. Panden worden getoetst aan een set cultuurhistorische en ruimtelijke criteria, en indien van positieve of hoge erfgoedwaarde, opgenomen in de inventarisatie. De inventarisatie heeft geleid tot het opnemen van de aanduiding 'karakteristiek' op enkele panden, te weten Veldzichtweg 40 en 42. Daarmee is het onderwerp cultuurhistorie nader uitgewerkt.

Beschrijving en motivering cultuurhistorisch waardevolle gebouwen
Veldzichtweg 40-42 betreft een in de huidige vorm rond 1900 gebouwde hallehuisboerderij met middenlangsdeel met een tegen de zijgevel aangebouwde bijschuur, eveneens van het hallehuistype. Samen vormen de bouwdelen een zogenaamde tweekapper. Boerderij en schuur hebben zadeldaken tussen topgevels, gedekt met rode pannen. De gevels zijn van baksteen, met in de kopgevels decoratieve gepleisterde accenten, zoals speklagen en accentstenen in de bogen boven de gevelopeningen, zoals vaker gebruikelijk in de boerderijbouw rond 1900. De topgevels hebben een houten beschieting in de top. De schuur is bij de splitsing verbouwd tot woning. Details van deeldeuren, staldeuren en vensters zijn daarbij gewijzigd, maar de oorspronkelijke situatie is wel herkenbaar gebleven. Gezien de ouderdom van het erf is niet ondenkbaar dat de bouwdelen een oudere kern bezitten dan de buitengevels. Ten noordwesten van de boerderij bevindt zich op het erf een samengestelde schuur, waarvan het zuidelijke deel vermoedelijk een wagenschuur was. Dit bouwdeel gaat in aanleg terug op circa 1905 en is later in traditionele vormen uitgebreid.

De boerderij met de aangebouwde schuur heeft enige architectuur- en bouwhistorische waarde vanwege het kenmerkende streekeigen bouwtype, de karakteristieke gave hoofd- en kapvorm en de gevelindelingen. Tevens is er sprake van een situationele waarde vanwege de ligging op een oud erf met markante groenelementen, een restant van het oude agrarische landschap van de Eschmarke.



Afbeelding 4.9: aanzicht Veldzichtweg 40-42

De panden krijgen de aanduiding 'karakteristiek'. Deze aanduiding is opgenomen in de regels, waarbij nadere regels en een omgevingsvergunningsplicht gelden voor verbouw en sloop van deze panden. Toetsing door de cultuurhistorisch deskundige is hiervan een onderdeel.

Landgoed de Dommert
Aan de Gronausestraat, globaal naast en achter Gronausestraat 655-657, is er sprake van een vijver met voormalige sterrenkijkerheuvel. Onderzocht is in hoeverre de mogelijke cultuurhistorisch waardevolle heuvel behoudenswaardige gebouwde elementen bevat. Hiervoor is bureauonderzoek en een locatiebezoek uitgevoerd. Daaruit is het volgende gebleken:

Het object ligt op het voormalige landgoed ‘de(n) Dommert’ aan de Gronausestraat ter hoogte van nr. 675. Op het perceel zijn geen opstallen meer aanwezig. Op het terrein is momenteel grond opgeslagen en is sprake van veel zwerfvuil en bouwafval waaronder asbest.

Het landgoed ‘de Dommert’ heeft een bijzondere historie. In 1842 werd het terrein als ‘wilde grond’ voor tien gulden het schepel uit de markeverdeeling gekocht door Udink ten Cate en Coenraad ter Kuile. Coenraad krijgt het gehele eigenaarschap en laat het veld ontginnen, graaft er een vijver en gebruikte het zand voor het maken van een heuvel.

In het familieboek van de familie ‘ter Kuile’ staat vermeld dat hij hier zijn instrumenten voor sterrenkundig onderzoek neerzet.

Aannemelijk, want Coenraad is ‘bezeten’ door sterrenkunde en sterrenkundige instrumenten. In een artikel staat de levensloop van ter Kuile beschreven. Het feit dat bijna de gehele nalatenschap van Coenraad ter Kuile verloren is gegaan bij de stadsbrand maakt dat deze plek cultuurhistorisch alleen maar in belang en waarde toeneemt. Wat hierbij ook een rol speelt is de rol van de familie ter Kuile in de grensregio. Het stichten van de Spinnerij Eilermark door de gebroeders ter Kuile is de opmaat van de groei van Glanerbrug tot dorp.

In 1935 wordt het landgoed ‘de Dommert’ ingeschreven als NSW landgoed en opengesteld. De oorsprong van de aanleg of de ontwerper zijn nog niet achterhaald. Mogelijk biedt hiervoor het NSW archief nog een opening.

“D*e Dommert in de gemeente Enschede, ten Noorden van den Rijksweg Enscbede-Glanerbrug (plm. 10 ha). Het landgoed de Dommert met uitzondering van de naaste omgeving van boerderij en koepel, het oostelijk gedeelte van het landgoed is opengesteld van 8 tot 21 uur of zooveel vroeger als de zon ondergaat, op vertoon van wandelkaarten, geldig voor het gezin of een persoon tegen betaling van f 0,25 voor een kaart, welke een Jaar en van f 0,10 voor een kaart welke één dag geldig is. Bedoelde kaarten zijn verkrijgbaar ten kantore der firma Ter Kuile Cromhoff te Enschede. Kinderen beneden 16 jaar worden zonder geleide niet toegelaten. Het is verboden buiten de wegen en voetpaden te loopen, plantsoenen, boomen en dieren te beschadigen. alsmede bloemen te plukken (ook wilde) en: over de wandelpaden te fietsen. Automobielen, motorrijtuigen en andere voertuigen worden niet toegelaten. Losloopende honden worden geweerd. Bij overtreding van deze voorwaarden wordt de kaart Ingetrokken.” bron: Ingezonden Berichten. RESULTATEN VAN DE TOEPASSING VAN DE NATUURSCHOONWET 1928 EN· VAN ARTIKEL 12 VAN DE BOSCHWET 1922*

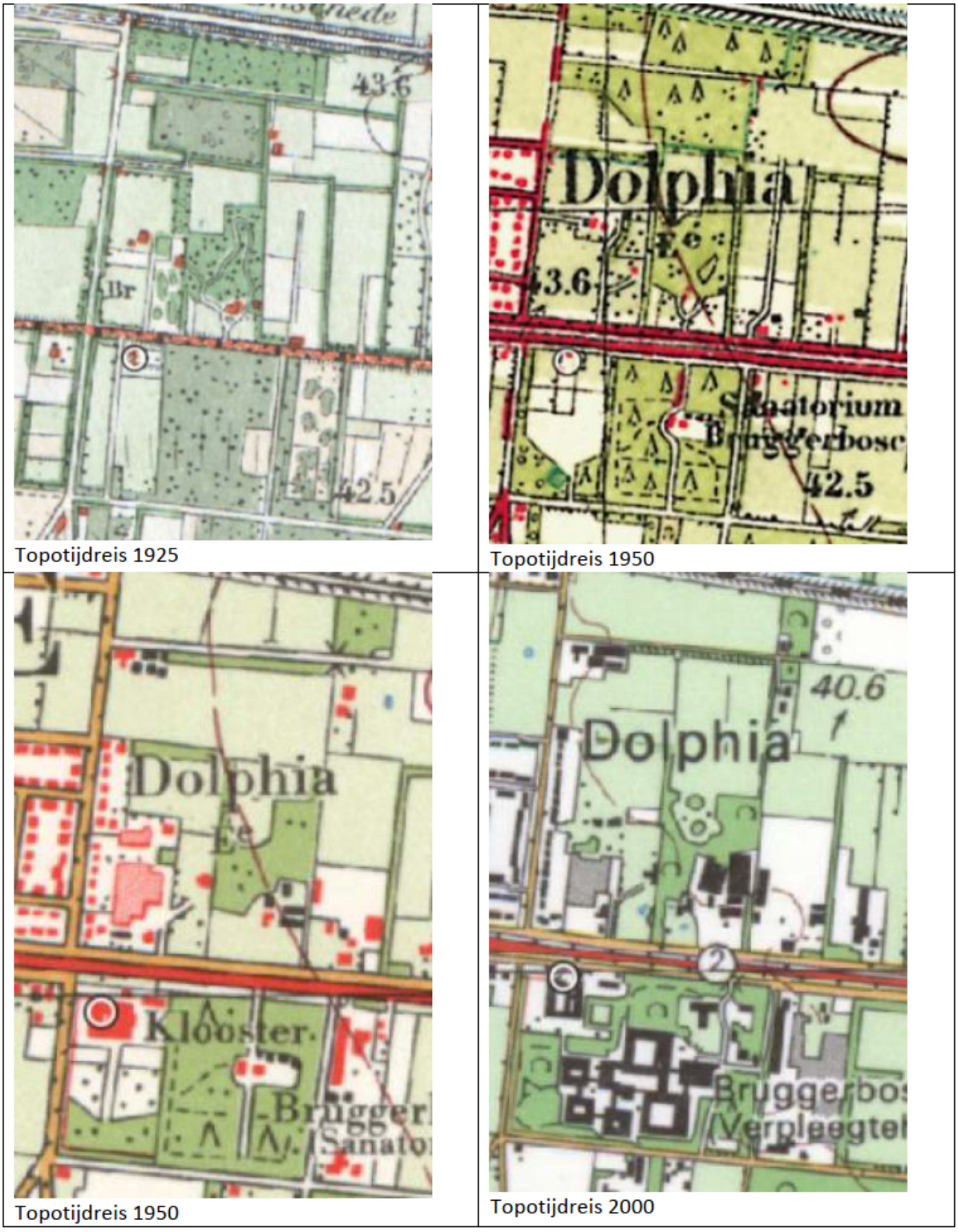
In het familieboek ter Kuile staat verder nog geschreven dat Coenraad ter Kuile ‘liet door elk van zijne kinders daar een eikenboom planten, waarvan eenige nog in leven.



Topotijdreis 1850



Topotijdreis 1900



Afbeelding 4.10: ontwikkeling landgoed De Dommert door de jaren heen (bron: www.topotijdreis.nl)

Duidelijk is dat Coenraad ter Kuile in 1848 eigendom over het terrein krijgt en het laat ontginnen. In het familieboek staat ook dat hij nog verantwoordelijk is voor het graven van de vijver en het aanleggen van een heuvel voor zijn sterrekundig onderzoek. Aangezien het om nieuwe aanplant gaat heeft hij daar geen enkele last van. Coenraad overlijdt 1858 dus nog geen 10 jaar na de aankoop. Zijn gezondheid is dan al slecht.

In een reisverslag van de familie ter Kuile uit 1878 is het volgende te lezen: ”Vader en Engelbert komen dinsdag 11 juni terug. Oom Jan Elderink en Grietje gaan die dag lopend naar Gronau om hen af te halen en reizen dan met de trein terug naar Enschede. Oom Jan en Grietje hebben er echt een dagje uit van gemaakt. Eerst drinken ze thee bij Oom Hein (ter Kuile) op de Dommert. Op de Glanerbeek drinken ze een half glaasje wijn. In Gronau zien ze veel:

Het huis van Oom Matthieu, het huis waar Grootvader vroeger gewoond heeft, de verbrande fabriek van Gerrit van Delden en de watermolen bij de Dinkel. Bij het station drinken ze een kopje koffie met een boterham voor Oom Jan en een paar spritsen voor Grietje." (Bron: Overzicht van de nagelaten papieren familie Elderink in het Van Deinse Instituut, Enschede Bewerkt door G.J. Gröneveld In eigen beheer uitgegeven door Van Deinse Instituut, De Klomp 35, 7511 DG Enschede)

Er is dus een plek op thee te zetten en drinken en ook op de historische kaarten is er duidelijk sprake van bebouwing en een naderlands-romantische of 'engelse' tuin. De aanleg bestaan uit een vrij gebruikelijke opbouw van een zichtweide tot het huis, daarachter de heuvel en de vijver en een rondweg en bevat hiermee alle normale ingredienten voor een landgoed of buitenplaats. In de literatuur wordt ook wel gesproken over het Buitengoed 'de Dommert'.

Over de aard en de vorm van de bouwhistorie op 'de(n) Dommert' valt ook met de verschillende literatuurverwijzingen en aanwijzingen weinig met zekerheid te zeggen. Het feit dat op 3 januari 1903 een aanbesteding voor een boerenhuis en een zomerhuis is. Deze ontdekking is in het licht van dit onderzoek wel van belang(!).

In 1910 is er nieuws over het landen van een vliegtuig op het vliegterrein achter 'de Dommert' in Glanebrug, hier moet toch ook wel het landgoed aangeduid worden. Op de foto's is niets te zien van bebouwing. Op de inschrijving als NSW landgoed in 1922 is er sprake van 'boerderij en koepel'. Over de uitkijkheuvel en de bebouwing op 'de Dommert' is dus behoudens de foto van de boerderij van na 1903 en de tekening van de plattegrond behorende bij de sloop in 1965 eigenlijk niets bekend.

Veldonderzoek
Tijdens het veldonderzoek ter plaatse is alle aandacht gericht op de melding van een muur of fundering voor een eventueel platform op de heuvel voor een sterrenkijker. In de citaten is echter sprake van het neerzetten van instrumenten. Het is aannemelijk dat de heuvel hoort bij het citaat gezien de plek bij de vijver.

In de heuvel was een deel van een muur zichtbaar. Onduidelijk was hoe dik, lang of hoog. Handmatig is een deel van de muur uitgegraven waarbij een aantal zaken zijn geconstateerd:
- De muur ligt in schoon wit zand;
- De muur loopt door in de heuvel, en maakt op de plek van de ontgraving een hoek van 90 graden naar de vrijgegraven opening in de heuvel;
- In het zand achter de heuvel, dus naar het Esmarkerveld ligt er pui uit de heuvel, mogelijk is dat hier mechanisch weggedrukt/gesloopt
- Het betreft een half steens muur;
- De steen is machinaal, maar handvorm past bij een bouwperiode 1850-1900;
- De mortel is vermoedelijk zeer kalkhoudend, en dus waarschijnlijk van voor 1900;
- Het metselverband is wind, er is sprake van metselwerk wat in principe niet voor zichtwerk bedoeld is maar;
- Aan de zijde van de heuvel zijn de mortelbaarden niet afgestreken, wat dan weer duidt op het feit dat het metselwerk aan een zijde anders is afgewerkt, dan kan er weer sprake zijn geweest van een kelder? Of een kruipruimte?

Conclusies
Aan de hand van het veldwerk en de literatuurstudie kan worden geconstateerd dat het verhaal van het landgoed 'de Dommert' zeker cultuurhistorische waarde bevat. De onderzochte heuvel is zonder twijfel de heuvel van Coenraad ter Kuile. Hoe de bebouwing op de heuvel of in de heuvel is geplaatst is onduidelijk, de hoogtekaart laat een soort deuk op de heuvel zien en in beschrijvingen is er sprake van een koepel.

De kerk van Glanerbrug, veel luxe huizen en de spinnerij Jannink in Enschede zijn ook van zijn hand. Hij was dus een architect van groot aanzien.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt wordt het volgende aanbevolen:
1. Niet alleen de heuvel, maar het gehele bos, de vijver en de heuvel een dubbelbestemming cultuurhistorisch waardevolle structuur geven;
2. Bij de saneringswerkzaamheden dient er zorgvuldig met het bos en de cultuurhistorische aanleg te worden omgegaan. Hiervoor dienen voorwaarden te worden opgenomen;
3. De heuvel niet afgraven maar onderzoeken en het oppervlak van zwerfvuil en asbest saneren. In ieder geval is oppervlakkig wel sprake van vervuiling. Geadviseerd wordt daarom de eerste 30 cm te zeven;
4. Het verloop van de muur opgraven en archeologisch laten begeleiden en rondom de heuvel waar nodig verder onderzoek uitvoeren;
5. De heuvel en de vijver in oorspronkelijke vorm reconstrueren en voorzien van informatie;
6. In het parkbos wegen herstellen en inrichten tot park voor de nieuw te bouwen buurt;

De aanwezige elementen van het oorspronkelijke landgoed (het oorspronkelijke landschappelijke ontwerp) en de ontwikkelingen daarna (aankoop door andere familie, bouw villa en bouw en sloop bedrijfspanden) staan in afbeelding 4.11 weergegeven.



Afbeelding 4.11: (voormalige) inrichting landgoed De Dommert

Voor dit gedeelte van het plangebied is bestemming 'Landgoed de Dommert' opgenomen, waarbij het cultuurhistorisch advies in acht is genomen. Een verdere invulling en concretisering van de inrichting van dit gebied zal in de toekomst plaatsvinden. Om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen dienen de voorwaarden die zijn opgenomen in de beleidsregel die aan de regels van het bestemmingsplan is gekoppeld, in acht te worden genomen.

Houtsingels Eschmarkerveld

In paragraaf 3.2 is ingegaan op de waarde van de houtsingels in Eschmarkerveld. Tussen de bestaande houtsingels zijn langgerekte percelen gelegen. In het Masterplan is hiervoor een mogelijke verkaveling voorgesteld voor het deelgebied Natuurzicht Zuid. De houtsingels zullen op een aantal plekken onderbroken gaan worden om de nieuwe woningen goed te kunnen ontsluiten via nieuwe woonstraatjes.

Van belang bij ontwikkeling van het plangebied is dat de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van deze houtsingels niet onevenredig mag worden aangetast. Het behoud van deze structuren wordt tot uiting gebracht door de structuur op te nemen in het bestemmingsplan. De houtsingels krijgen de aanduiding 'cultuurhistorische structuur' met bijbehorende regels.

4.3.3 Archeologie

BAAC heeft een bureauonderzoek en inventariserend booronderzoek uitgevoerd in het plangebied Eschmarkerveld (zie bijlage 29). BAAC heeft vervolgens naar aanleiding van het bureauonderzoek en inventariserend booronderzoek een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (karterend booronderzoek) uitgevoerd in het plangebied. De onderzoeksresultaten zijn vervat in het rapport 'gemeente Enschede, plangebied Eschmarkerveld te Enschede, inventariserend veldonderzoek (karterende fase) BAAC-rapport nr. V-22.0116 juli 2022, versie 2.0'. Deze is als bijlage 30 bij de toelichting gevoegd.

De conclusies van het onderzoek zijn als volgt:
Voor delen van het plangebied is een archeologische verwachting van toepassing op het aantreffen van archeologische resten uit de periode laat-paleolithicum tot en met het neolithicum (tijdelijk kampementen). Onderhavig onderzoek (inventariserend veldonderzoek karterende fase) heeft betrekking op die delen van het plangebied waar tijdens het verkennende onderzoek podzolprofielen zijn aangetroffen. Dit betreft in totaal elf clusters binnen het plangebied met een totaaloppervlak van 33,6 ha.Verspreid over deze elf clusters zijn 108 boringen gezet in een verspringend grid van 13x15 m. Relevante bodemlagen zijn gezeefd, waarbij de residuen zijn gecontroleerd op het voorkomen van artefacten. Deze zijn echter niet aangetroffen.
Aan het maaiveld is een fragment bewerkt vuursteen gevonden, maar dit duidt geen vindplaats ter plaatse aan. Op basis van onderhavig onderzoek valt niet geheel uit te sluiten dat resten aanwezig zijn, doch vanwege het ontbreken van aanwijzingen wordt de kans op het aantreffen afgeschaald naar klein.

Conclusie
Op basis van het uitgevoerde booronderzoek geldt er binnen het gehele plangebied een lage archeologische verwachting voor het aantreffen van relevante archeologische resten. De kans is klein dat er bij de geplande werkzaamheden een behoudenswaardige vindplaats wordt geschaad. Om deze reden is geen archeologisch vervolgonderzoek vereist en kan het gehele plangebied vrijgegeven worden in het kader van de ontwikkeling.

Indien bij de graafwerkzaamheden in de vrijgegeven delen onverhoopt archeologische resten worden aangetroffen geldt een meldingsplicht, volgens de Erfgoedwet, art. 5.10. Deze melding kan worden gedaan bij de gemeente Enschede (namens haar de regioarcheoloog) of de RCE.

Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor uitvoering van het bestemmingsplan.

4.4 Welstand en beeldkwaliteit

In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwwlannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen.

In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen. Voor het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarkerveld" geldt de identiteit 'vrije landelijke bebouwing'. In de welstandsfolder is hierover onder meer het volgende opgenomen:

In het gevarieerde landschap rond Enschede staan behalve boerderijen en landgoederen ook her en der vrije, landelijke woningen en gebouwen met een bijzondere functie. Ruimtelijk spelen ze een bescheiden rol: de gebouwen staan min of meer ‘toevallig’ verspreid in het landschap, in het bos, tussen de open weiden, aan een boerenerf, langs een weg of op een kruispunt, eenzaam en alleen of in een kleine buurtschap bij elkaar.

De woningen zijn vrijstaand of twee-onder-een-kap, met een alzijdige oriëntatie op het landschap. In grootte variëren ze van kleine huizen tot villa’s met bijgebouwen. In architectuur lopen ze uiteen, er is geen dominante stijl of traditie. Er zijn hele oude en hele nieuwe huizen te vinden, zeer onnadrukkelijke en zeer expressieve. In sommige woningen zijn specifiek Twentse kenmerken verwerkt: blankhouten kopgevels, witte en versierde daklijsten, puntige, soms geknikte kappen. Elk huis is anders en zeker in de buurtschapjes zorgt de afwisseling van kappen, grootte, materialen en plaatsing op de kavel voor een landelijk, informeel beeld. Door hun natuurlijke materialen en kleuren, harmoniëren ze meestal wel met elkaar en met het landschap. Elke woning heeft een forse tuin, vaak met sierbeplanting, hagen en grote bomen, die het gebouw inkadert, maar niet verstopt. Hierdoor dragen de woningen bij aan de groene ruimtelijkheid van het landschap.

Met de realisatie van Eschmarkerveld krijgt het gebied een ander karakter, waarbij de geldende identiteit 'vrije landelijke bebouwing' geen passende identiteit meer is. Het is van belang dat er een passend welstandskader wordt vastgesteld dat passend is bij de uitgangspunten voor ontwikkeling van het gebied en beoogde beeldkwaliteit en uitstraling van de bebouwing.

Beeldkwaliteitplan

Ten behoeve van de ontwikkeling van Eschmarkerveld wordt om die reden een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin de criteria voor de beeldkwaliteit worden opgenomen. In dit geval geldt dat per fase een verdere stedenbouwkundige uitwerking van het Masterplan wordt opgesteld. In die uitwerking worden de details bepaald, zoals de verkaveling van het gebied. Op basis van die meer gedetailleerde uitwerking kan een beeldkwaliteitsplan voor de verschillende fases worden gemaakt. Daarbij zal ook overwogen worden hoe omgegaan wordt met de al bestaande woningen in het gebied.

Procedure wijziging Welstandsnota
Het beeldkwaliteitsplan zal via een afzonderlijke procedure worden vastgesteld.

4.5 Bestaande functies

De bestaande percelen in het plangebied worden opgenomen in dit bestemmingsplan. Het betreft met name woonpercelen. Deze hebben geen monumentenstatus. Wat betreft overige cultuurhistorische waardevolle gebouwen, objecten en structuren geldt dat de woningen Veldzichtweg 40 en 42 als cultuurhistorisch waardevol/karakteristiek worden aangemerkt. Zie voor een uitleg hierover paragraaf 3.5.

Daarnaast is de locatie Slankweg 97-101 in het plangebied gelegen. Ter plaatse is de dagbesteding van een zorginstelling gevestigd. Dit perceel, evenals de beoogde nieuwbouw van de zorginstelling, is met een passende bestemming opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. De ontwikkeling is reeds beschreven in paragraaf 4.1.

Ten aanzien van beschermwaardige bomen geldt dat er een gedeelte beschermwaardig boomgebied gelegen is direct langs de spoorlijn. Indien er dit gedeelte bomen verwijderd worden zal dit gecompenseerd worden op gebruikelijke wijze, zoals in de Verordening kwaliteit leefomgeving is vastgelegd. De volledige compensatie voor de kleine marters wordt voor een groot gedeelte buiten het plangebied en buiten de bebouwde omgeving, maar wel in de omgeving van Eschmarkerveld gezocht. In paragraaf 5.3 wordt hierop nader ingegaan.

4.6 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een centraal thema in het gemeentelijk beleid van Enschede. Duurzaam handelen is daarbij meer dan het ontzien van natuur en milieu. In dat opzicht vraagt duurzaam handelen bijvoorbeeld ook om een solide financieel beleid. Voor 2015 werd onder de noemer van het duurzaamheidsbeleid vooral gewerkt aan maatregelen die gericht zijn op het tegengaan van gevolgen voor de klimaatverandering. Daarmee is niet gezegd dat er voor thema's die op andere plaatsen wel onder het beleidsveld duurzaamheid worden geschaard, zoals afval, water en bodem, geen aandacht was maar van een breed en samenhangend duurzaamheidsbeleid was toen nog geen sprake. Om daar verandering in te kunnen brengen is het Actieplan Duurzaamheid opgesteld. Hierin wordt uitgewerkt aan welke doelen onder de noemer van het duurzaamheidsbeleid actief wordt gewerkt, welke aanpak daarvoor is vereist, welke partijen bij de realisatie daarvan een rol spelen en welke rol de gemeente daarbij voor zichzelf ziet weggelegd, alsmede de toewijzing van mensen en middelen om de gestelde doelen te realiseren.

4.6.1 Speerpunten van het duurzaamheidsbeleid

In het Actieplan duurzaamheid, dat op 8 juni 2015 door de gemeenteraad van Enschede is vastgesteld, heeft de gemeenteraad er voor gekozen om het duurzaamheidsbeleid toe te spitsen op de volgende punten:

Energie
Verhogen van het op eigen grondgebied opgewekte aandeel hernieuwbare energie tot minimaal 12 procent in 2030 en minimaal 27 procent van het voor 2050 voorziene gebruik van energie.

Eigen organisatie
Zelf het goede voorbeeld geven.

Biodiversiteit Behoud en versterken van de verscheidenheid aan dier- en plantsoorten in de leefomgeving	**Groene groei** Groei van de economie zonder dat dit nadelig is voor klimaat, water, bodem, grondstoffen en biodiversiteit.
Circulaire economie Verminderen van de hoeveelheid (rest-)afval door afvalpreventie en het beter scheiden van restafval.	**Klimaatadaptatie** Negatieve gevolgen die gepaard gaan met klimaatverandering beperken en de kansen die de klimaatverandering biedt benutten.
Duurzame mobiliteit Verhoging van het aandeel fietsgebruik in het totaal aantal verplaatsingen, stimuleren van het gebruik van het openbaar vervoer en stimuleren van het gebruik van elektrische auto's.	**WEconomy** Bewoners in Enschede dragen in collectief verband actief bij aan een of meer van de duurzame doelstellingen.

Aanpakvan het duurzaamheidsbeleid

Binnen de aanpak van het Actieplan Duurzaamheid staan de begrippen 'duurzame daden', 'duurzame deals' en 'duurzaam doen' centraal.

Duurzame daden
De gedachte hierbij is dat het zichtbaar maken van bestaand duurzaam gedrag de beste manier is om anderen te inspireren en aan te zetten tot duurzaam handelen. We richten ons daarbij op de groep die in beginsel bereid is tot duurzaam gedrag.

Duurzame deals
Duurzame deals, oftewel afspraken over duurzaam handelen, zijn een middel om nieuw duurzaam gedrag uit te lokken. Bij de uitvoering van duurzame initiatieven lopen bedrijven, instellingen en groepen inwoners soms tegen barrières aan. De gemeente wil die belemmeringen wegnemen. Soms kunnen we daar zelf voor zorgen. In andere gevallen doen we daarvoor een beroep op anderen. De deals maken duidelijk dat verduurzaming van de samenleving een opgave is die we samen moeten oppakken.

Duurzaam Doen
Zelf het goede voorbeeld geven is binnen de gekozen aanpak een belangrijk uitgangspunt. Verduurzaming van de eigen organisatie is in dit Actieplan duurzaamheid verder uitgewerkt onder de noemer Duurzaam Doen.

Voor deze benadering is gekozen, omdat het een positieve benadering is, die anderen inspireert en stimuleert tot duurzame handelingen (gedrag, het doen van investeringen etc.). Het voordeel van deze aanpak is bovendien dat het gedrag voor de doelgroep herkenbaar en dichtbij is, de communicatieboodschap hierdoor aansluit bij de belevingswereld van mensen en de huidige doeners de afzender/ambassadeur zijn (in plaats van de gemeente). Hierdoor is het een aanpak van de stad, in plaats van de gemeente.

4.6.2 Duurzaamheidsbeleid en het bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt aan de hand van het Actieplan Duurzaamheid bekeken in hoeverre het bestemmingsplan kan bijdragen aan de realisatie van de gemeentelijke duurzaamheidsambities.

Algemeen
Bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling zal, afhankelijk van de opgave en de locatie, bezien moeten worden welke duurzame energiebronnen aangeboord worden. Dit kan er toe leiden dat in het ene geval ingezet wordt op een zongerichte verkaveling, terwijl in het andere geval gekoerst wordt op het gebruik van bodem- en/of windenergie, dan wel aansluiting op het warmtenet. Ook de aanpassing aan de klimaatverandering is in hoge mate een ruimtelijk vraagstuk. Meer warme zomers en een toenemende kans op extreme weersituaties vragen bij een verdere ontwikkeling van de stad om het vergroten van afvoer- en absorptievermogen in stedelijke watersystemen en het voorkomen van 'hitte-eilanden' en hittestress.

Energie:
Voor het realiseren van veel energie besparende maatregelen of voorzieningen in, aan of op gebouwen, zoals isolatie van vloer, muren of dak, het plaatsen van zonnepanelen of een zonnecollector op het dak, is geen omgevingsvergunning vereist. Voor warmte-koude opslag en bodemenergiesystemen is de provincie Overijssel het bevoegd gezag. Voor nieuwbouw geldt dat moet worden voldaan aan de energieprestatienormen uit het

Bouwbesluit. Voor dat soort maatregelen en voorzieningen hoeven in een bestemmingsplan geen regels te worden opgenomen. Een bestemmingsplan kan wel regels bevatten voor bijvoorbeeld het realiseren van windturbines of zonneparken en andere voorzieningen en bouwwerken met een mogelijke impact op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Klimaatadaptatie
Voor het realiseren van relatief eenvoudige klimaatadaptieve maatregelen en voorzieningen als groene dakbedekking op gebouwen en het in de bodem infiltreren van hemelwater is geen omgevingsvergunning vereist. Voor dat soort maatregelen en voorzieningen hoeven in een bestemmingsplan geen regels te worden opgenomen. Een bestemmingsplan kan wel regels bevatten voor het realiseren van voorzieningen voor de berging van hemelwater, het vrij houden van bebouwing van overloopgebieden (bij overstroming), het vrij houden van bebouwing langs beken of van lage plekken die natuurlijke waterbergingen vormen, het ophogen van gronden of het realiseren van bouwwerken ter voorkoming van overstromingen en andere voorzieningen en bouwwerken met een mogelijke impact op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Circulaire economie:
Voor het realiseren van afvalcontainers voor het gescheiden inzamelen van afval en herbruikbare materialen is geen omgevingsvergunning vereist. Voor dat soort voorzieningen hoeven in een bestemmingsplan geen regels te worden opgenomen. Een bestemmingsplan kan wel regels bevatten voor het realiseren van voorzieningen en bedrijven voor de verwerking van afval.

Biodiversiteit:
Natuurgebieden, bossen, parken en andere structurele, veelal openbaar toegankelijke, groenvoorzieningen worden in een bestemmingsplan als zodanig bestemd en voorzien van een passende beschermende gebruiks- en bouwregeling. Daarnaast maakt een bestemmingsplan het in nagenoeg elke bestemming mogelijk om groenvoorzieningen van ondergeschikte aard te realiseren.

Overige actiepunten:
Voor de overige actiepunten uit het Actieplan Duurzaamheid kan kortheidshalve worden volstaan met de conclusie dat deze geen ruimtelijke relevantie hebben en als zodanig dus ook niet of hooguit indirect van invloed zijn op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Toets
Bij het realiseren van Eschmarkerveld zijn duurzaamheid en circulariteit belangrijke aandachtspunten. Het doel is een prettige wijk te creëren voor nu en voor de toekomst. Daarom wordt verder gekeken dan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan energiezuinigheid en materiaalgebruik. Zowel bij het bouwen van woningen als bij het inrichten van de openbare ruimte.

Het uitgangspunt is: duurzaam en circulair, zo lang dat realistisch en betaalbaar is. Oftewel, een investering moet (deels) terug kunnen worden verdiend en de woningprijzen moeten haalbaar blijven voor de beoogde doelgroepen. Nieuwbouwwoningen mogen tegenwoordig niet meer aangesloten worden op gas. Voor de warmtevoorziening kunnen de woningen worden uitgerust met een warmtepomp en zonnepanelen. Er wordt ook onderzocht of aansluiting op een lokaal warmtenet mogelijk is. Dit moet wel een betaalbaar systeem zijn dat zich al heeft bewezen. Als een lokaal net kan worden aangelegd, wordt onderzocht of Dolphia en het Euregio Bedrijvenpark hier ook op kunnen aansluiten.

Op het gebied van circulair bouwen wordt gevraagd aan de particuliere bouwers en de projectontwikkelaars of zij zoveel mogelijk willen inzetten op toepassingen als houtskeletbouw, geïndustrialiseerde bouw (woningen die nagenoeg compleet in de fabriek worden gemaakt), energieneutrale - en klimaatadaptieve woningen, een materialenpaspoort en de inzet van herbruikbare materialen.

Daarnaast kan vanuit de gemeente zelf worden bijgedragen door zongericht te verkavelen, de openbare gebouwen te voorzien van zonnecellen en blauwgroene daken en opslagmogelijkheden voor het hergebruik van regenwater aan te leggen. Ook kunnen ontwikkelaars in de toekomst de opdracht meekrijgen om natuurinclusief te ontwikkelen. Denk aan voorzieningen voor vogels, vleermuizen, het aanpassen van de verlichting van woningen/tuinen, groene gevels, groene daken en combinaties met klimaatadaptatie (hitte en stortbuien) etc.

Ook in de openbare ruimte worden maatregelen genomen: de wijk wordt klimaatadaptief ontwikkeld om hittestress en wateroverlast te voorkomen. Er worden zoveel mogelijk circulaire materialen toegepast, bijvoorbeeld: bamboeverkeersborden, hergebruikt beton en duurzaam asfalt.

Pioniers en nieuwe initiatieven op het gebied van duurzaamheid en circulariteit worden verwelkomd bij de ontwikkeling van Eschmarkerveld. Bijvoorbeeld door ruimte te bieden aan een pilot ‘wonen met kleine ecologische footprint’. Of door een voedselbos/moestuin aan te leggen, waar bewoners kunnen wandelen, tuinieren en groenafval kunnen inleveren en hergebruiken als compost. Ook scholen en/of dagbestedingslocaties kunnen hier gebruik van maken.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro wordt in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan nagegaan of dat plan uitvoerbaar is. In dat kader moet elk bestemmingsplan worden getoetst aan een aantal omgevingsaspecten. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan namelijk gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu en voor de waterhuishouding. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan **"Eschmarkerveld 2023**" getoetst aan de belangen van milieu, natuur en waterhuishouding.

5.1 Milieu

5.1.1 Milieueffectrapportage

Bij ruimtelijke plannen en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu dient te worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven. Het wettelijk kader voor de m.e.r. is hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en het daarbij behorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

In het Besluit m.e.r. is geregeld voor welke plannen en besluiten die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken daadwerkelijk een m.e.r.-(beoordelings)procedure doorlopen moet worden dan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd.

Bij het toetsen van plannen en besluiten aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:
1. het plan of besluit maakt geen activiteiten mogelijk die in het Besluit m.e.r. zijn genoemd. Er geldt geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.
2. m.e.r.-plicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit is het uitvoeren van een m.e.r.-verplicht;
3. m.e.r.-beoordelingsplicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit moet eerst worden beoordeeld of er mogelijk aanzienlijke milieugevolgen optreden. Zo ja, dan is alsnog het uitvoeren van een m.e.r. verplicht;
4. vormvrije m.e.r.-beoordeling: het plan of het besluit omvat een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit, maar deze activiteit ligt (ruim) beneden de daarvoor in het Besluit m.e.r. opgenomen indicatieve drempelwaarden. Het bevoegd gezag moet nagaan of die activiteit mogelijk aanzienlijke milieugevolgen zou kunnen hebben.Zo ja, dan moet er alsnog een volledige m.e.r.-(beoordelings)procedure worden doorlopen.

Toetsing bestemmingsplan "Eschmarkerveld 2023" aan het Besluit m.e.r.

De gemeente Enschede is voornemens om met het bestemmingsplan “Eschmarkerveld 2023” een woonwijk met (naar huidig inzicht) maximaal 750 woningen en enkele andere voorzieningen mogelijk te maken aan de oostzijde van Enschede, tussen de Gronausestraat en de spoorlijn Enschede-Glanerbrug.Op basis van de kenmerken van de voorgenomen activiteit geldt een plicht tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling voor de bestemmingsplanherziening. De voorgenomen activiteit is namelijk onder activiteit D 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) te scharen: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De bijbehorende drempelwaarden (1° een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2° een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen en 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer) worden ruimschoots niet overschreden. Het plangebied is bruto (incl groen, wegen etc) circa 33 hectare groot en betreft het maximaal 750 woningen. De overige voorzieningen (zoals detailhandel en maatschappelijke functies) komen opgeteld ook ruimschoots niet in de buurt van de drempelwaarde van 200.000 m2 (oftewel 20 hectare) bedrijfsvloervloeroppervlakte.

Er is een notitie ten behoeve van een vormvrije m.e.r. beoordeling opgesteld. Deze is als bijlage bij de toelichting gevoegd. De conclusie daarvan is als volgt weer te geven:

Met het treffen van de hiervoor beschreven wettelijk benodigde maatregelen zijn er - mede gelet op een integrale beoordeling van alle relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn - geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten. Daarnaast worden bovenwettelijke (mitigerende) maatregelen getroffen. Oftewel, voor alle beschreven (milieu)aspecten (zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang) zijn er, bezien in samenhang met de kenmerken van het project en de kenmerken/gevoeligheid van de omgeving /locatie van het project, geen belangrijke nadelige effecten voor het milieu te verwachten.

Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

5.1.2 Milieuhinder van bedrijven en voorzieningen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan of er bestaande bedrijfsactiviteiten en voorzieningen in en rondom het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarkerveld 2023" aanwezig zijn, die van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat in het plangebied. Daarbij is gekeken naar de potentiële milieubelasting van deze bedrijfsactiviteiten en voorzieningen. De milieubelasting en de bijbehorende hindercontouren worden bepaald door verschillende ruimtelijk relevante milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. In bijlage 8 bij de toelichting is het overzicht van bedrijven binnen en buiten het plangebied weergegeven. Hieronder wordt nader ingegaan op de aanwezige bedrijven en de gevolgen voor ontwikkeling van het plangebied.

Met behulp van de in 2009 door de VNG uitgegeven publicatie “Bedrijven- en milieuzonering" is van de aanwezige en toekomstige bedrijven en voorzieningen in de directe omgeving van het plangebied de milieucategorie bepaald. Vervolgens is nagegaan of bedrijven en voorzieningen gelegen zijn binnen de op grond van de milieucategorie aan te houden indicatieve afstanden tot woningen en andere milieugevoelige functies. Van die bedrijven en voorzieningen is beoordeeld of de (bedrijfs)activiteiten een knelpunt opleveren voor een goed woon- en leefklimaat en of terugschaling mogelijk is. De bedrijfsactiviteiten waarvan een nadere beschouwing vereist is zijn hieronder weergegeven, waarbij tevens wordt verwezen naar de uitgevoerde onderzoeken.

Bedrijven binnen het plangebied

Akoestisch onderzoek Slankweg 97-101
Binnen het plangebied bevindt zich een bestaande dagbesteding aan de Slankweg 97-101. Deze voorziening wordt ingedeeld in categorie 2 met een normafstand voor het aspect geluid van 30 meter tot milieugevoelige functies zoals woningen. De afstand tussen de bedrijfsactiviteiten en woningen bedraagt minder dan 30 meter. Voor de activiteiten aan de Slankweg 97-101 en de gewenste nieuwbouw van de zorginstelling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, om te bepalen of deze activiteiten aanvaardbaar zijn ten opzichte van de omgeving en sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Wettelijk kader
Als toetsingskader voor geluid geldt de Geluidnota Enschede, welke bij besluit van 3 april 2018 door Burgemeester en Wethouders (gedeeltelijke herzien) is vastgesteld. Volgens de bij de Geluidnota behorende gebiedstypenkaart zijn de zorginstelling en de te realiseren geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in het gebiedstype 'Toekomstig woongebied'. Voor dit gebiedstype geldt voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau een richtwaarde van 40 dB(A) etmaalwaarde.

Voor het maximale geluidsniveau zijn in de Geluidnota geen normen opgenomen en wordt aangesloten bij de waarde van 70 dB(A) etmaalwaarde uit het Activiteitenbesluit.

Om inzicht te krijgen in de geluidsbelasting die de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen zullen ondervinden vanwege de zorginstelling (incl. uitbreiding) is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 14 bij deze toelichting gevoegd.

De conclusies zijn als volgt:
Uit de resultaten blijkt dat zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als het maximaal geluidniveau voldoet aan de gestelde toetsingskaders, uitgaande van de in dit onderzoek gehanteerde uitgangspunten. Met de uitgangspunten ten aanzien van de bedrijfsvoering zoals beschreven, is derhalve sprake van een aanvaardbare geluidbelasting op de omgeving.

Theoretisch is het mogelijk dat in de toekomst voor de uitbreiding en de dagopvang geen sprake zal zijn van dezelfde exploitant en deze geen functionele binding met elkaar hebben. De dagopvang heeft een bijeenkomstfunctie en is niet geluidgevoelig. De uitbreiding (met bedgebieden) is in deze situatie echter wel geluidgevoelig voor het geluid vanwege de dagopvang. Voor deze situatie dient te worden bepaald of de dagopvang dan in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd.

Uit de resultaten volgt dat de geluidbelasting vanwege de dagopvang op de uitbreiding/nieuwbouw niet hoger is dan het gestelde toetsingskader. De dagopvang wordt niet in haar bedrijfsvoering belemmerd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt ook dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woningen in Eschmarkerveld.

Bedrijvigheid buiten het plangebied
In de omgeving van het plangebied zijn bedrijven en voorzieningen gelegen (zie tabel 2 in de bijlage bedrijveninventarisatie). Een aantal bedrijven heeft een potentiële hindercontour welke is gelegen binnen het plangebied. Met deze hindercontouren dient rekening te worden gehouden in relatie tot de ontwikkeling van het plangebied. Het betreft de volgende bedrijven:
- Pen Caravans, Gronausestraat 645
Hindercontour aspect geluid 30 m
- Papegaaienhouderij, Gronausestraat 675
Hindercontour aspect geluid 30 meter
- Glanerbrug Noord/BSO 't Kraaiennest, Gronausestraat 827

Hindercontour aspect geluid 30 meter

Van Pen Caravans en Glanerbrug Noord/BSO 't Kraaiennest zijn geen akoestische gegevens bekend. In eerste instantie dient voor deze bedrijven de aangegeven potentiële contour van 30 m voor het aspect geluid te worden aangehouden. In de huidige situatie zijn woningen in de directe omgeving aanwezig. Er zijn woningen op circa 18 meter gelegen (o.a. de woningen aan de Slankweg). Deze afstand wordt met de ontwikkeling van Eschmarkerveld niet kleiner. De meest nabijgelegen woonbestemming ligt op ook circa 18 meter. De ontwikkeling van Eschmarkerveld zorgt daardoor niet voor een (extra) belemmering van het bedrijf. Tevens kan worden aangenomen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor BSO 't Kraaiennest geldt dat er bestaande woningen direct naast het perceel gelegen zijn. Dit betreft de Gronausestraat 825, Gronausestraat 829 e.v.). De dichtstbijzijnde woningen liggen op circa 10 meter afstand. Daarmee vormen deze geen (extra) belemmering voor de activiteiten. Tevens kan worden aangenomen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de aanvraag omgevingsvergunning milieu is voor de papegaaienhouderij aan de Gronausestraat 675 eerder een akoestisch onderzoek verricht. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:
Voor een goed woon- en leefklimaat kan worden uitgegaan van de 45 dB(A) etmaalwaarde voor woongebieden uit de VNG-richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze waarde komt overeen met de richtwaarde voor dit gebied (toekomstig woongebied) uit de Geluidnota Enschede.

Voor de papegaaienhouderij is de nachtperiode de maatgevende periode. Een etmaalwaarde van 45 dB(A) betekent een waarde van 35 dB(A) in de nachtperiode. In het akoestisch onderzoek van 2004 voor de papegaaienhouderij zijn voor alle perioden geluidscontouren opgenomen. Het akoestisch rapport bevat de contouren voor de nachtperiode (zie bijlage 10).

Als buiten de 35 dB(A)-contour voor de nachtperiode woningen of andere milieugevoelige functies worden gerealiseerd, dan zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. De nieuwe woningen of andere milieugevoelige bebouwing worden buiten de 35 dB(A) contour gerealiseerd.

Euregio Bedrijvenpark
Verder bevindt zich ten noorden van het plangebied het bedrijventerrein Euregio Bedrijvenpark. In het kader van het bestemmingsplan voor het Euregiobedrijvenpark is een milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Door te zoneren kunnen milieuonderwerpen waaronder de aspecten geluid of geur indirect doorwerken in het bestemmingsplan. Milieuzonering is een ruimtelijk instrument voor het invullen en beheren van de ruimte. Hierbij wordt een scheiding tussen verschillende, vaak zich niet met elkaar verdragende, functies aangehouden.

Op het Euregiobedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan t/m categorie 3.2. Vanaf deze bestemming dient een milieuzonering in acht te worden gehouden. Het betreft de volgende afstanden:

- vanaf de bestemming Bedrijventerrein met functieaanduiding “bedrijf t/m categorie 3.2” dient een afstand van 100 meter te worden aangehouden tot milieugevoelige functies zoals wonen.
- vanaf de bestemming Bedrijventerrein met functieaanduiding “bedrijf t/m categorie 3.1” dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden tot milieugevoelige functies zoals wonen.

Aangezien de functieaanduiding “bedrijf t/m categorie 3.1” het meest nabij het plangebied is gelegen, dient derhalve een afstand van 50 meter te worden aangehouden vanaf de grens van het bedrijvenpark.

Voor het Euregio Bedrijvenpark is op 11 november 2014 een bestemmingsplan vastgesteld (Euregiobedrijvenpark 2013). In dit bestemmingsplan is een Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen opgenomen. In deze lijst zijn een aantal bedrijven opgenomen die qua categorie niet passen binnen de toegestane categorie dan wel niet passen binnen de omschrijvingen volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten. Van een aantal van deze bedrijven zijn de potentiële hindercontouren (richtafstanden) gelegen binnen het plangebied Eschmarkerveld. Naar aanleiding hiervan zijn deze bedrijven nader beoordeeld om te bezien welke invloed deze bedrijven hebben op de ontwikkeling van het Eschmarkerveld. Hierbij is onder meer gebruik gemaakt van de bijlage Aanvaardbaarheid bedrijven (bijlage van het bestemmingsplan Euregiobedrijvenpark 2013).

Het betreffen de volgende bedrijven:
1. Schepers Gas Lenteweg 35
2. Nevada BV Zomerweg 159
3. De Paauw Lenteweg 40
4. Twenteweg 25
5. Autodemontagebedrijf F. Pril Najaarsweg 54
6. H. Zwarts IJzer- & Metaalhandel Najaarsweg 62

1. Schepers Gas Lenteweg 35

Groothandel in gassen (o.c. < 100.000 m3)

Richtafstanden
Gevaar 200 m

Geluid 50 m
Geur 50 m

Alleen de richtafstand voor het aspect gevaar is gelegen over het Eschmarkerveld. De overige aspecten kunnen daarom buiten beschouwing worden gelaten.

Gevaar
Bij Schepers Gas worden onder meer propaanflessen gevuld vanuit een ondergrondse tank. Voor het verhogen van de jaarlijkse doorzet propaan tot 1.500.000 liter per jaar is een risicoanalyse opgesteld. Hiervan is verslag gedaan in de rapportage (Risicoanalyse Schepers Gas, AVIV, d.d. 13 oktober 2021).

Uit de risicoanalyse blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6-contour) is gelegen buiten de terreingrens maar dat deze contour niet is gelegen binnen het Eschmarkerveld. Verder blijkt uit de rapportage dat het invloedsgebied voor het groepsrisico niet reikt tot het plangebied Eschmarkerveld. Gelet op het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het bedrijf geen belemmering vormt voor de ontwikkeling binnen het plangebied.

2. Nevada BV Zomerweg 159

Darmensorteerderij

Richtafstanden
Geur 300 m
Geluid 100 m
Gevaar 50 m

Alleen de richtafstand voor het aspect geur is gelegen over het Eschmarkerveld. De overige aspecten kunnen daarom buiten beschouwing worden gelaten.

Geur
In de bijlage Aanvaardbaarheid bedrijven (bijlage van het bestemmingsplan Euregiobedrijvenpark) is het volgende opgenomen over het aspect geur:

Een darmensorteerderij is een potentieel geurveroorzakend bedrijf. In de afgelopen jaren zijn er regelmatig klachten geweest omtrent geuroverlast afkomstig van het bedrijf. In het verleden zijn er geuronderzoeken uitgevoerd. Hieruit kwam naar voren dat maatregelen getroffen dienen te worden ter voorkoming van geuroverlast. Het bedrijf valt onder de algemene milieuregels van het Besluit activiteiten leefomgeving en omgevingsplan (voorheen Activiteitenbesluit). Ook op grond van deze milieuregels dient het bedrijf maatregelen te treffen ter voorkoming en beperking van geuroverlast (afzuiging van dampen en afvoer via een voldoende hoge afvoerpijp). Desondanks is het mogelijk dat er enige vorm van geuroverlast aanwezig zal blijven. Dit gelet op de aard van de activiteiten.

Bij geurwaarnemingen in het verleden is gebleken dat op een afstand van 50 tot 70 meter van het bedrijf zo nu en dan een lichte geur waar te nemen is. Een sterkere geur zou op kunnen treden binnen een afstand van 50 meter vanaf het bedrijf.

Gelet op het vorenstaande ligt het in de rede om de normafstand van geur met één stap terug te brengen tot 200 meter. Het plangebied Eschmarkerveld is op grotere afstand dan 200 m van het bedrijf gelegen. Er kan daarom geconcludeerd worden dat het bedrijf geen belemmeringen oplevert voor de gewenste ontwikkeling binnen het Eschmarkerveld.

3. De Paauw Lenteweg 40
Inzameling, op- en overslag, sortering en bewerken van oud papier, plastics, hout, ferro- non ferro materialen en overige bedrijfsafvalstoffen.

Richtafstanden
Geluid 100 m
Stof 30 m
Gevaar en geur 10 m

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Euregiobedrijvenpark' is aan de zijde van het spoor in de basis milieucategorie 3.1 toegestaan, waarbij een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' is opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is maximaal milieucategorie 3.2 mogelijk, waarbij specifiek is beschreven welke activiteiten zijn toegestaan. Zie voor de beschrijving van de toegestane activiteiten bijlage 3 bij de regels van het bestemmingsplan Euregiobedrijvenpark 2013 onder volgnummer 7.

Alleen de richtafstand voor het aspect geluid is gelegen over het Eschmarkerveld. De overige aspecten kunnen daarom buiten beschouwing worden gelaten. Aan de richtafstand van 100 meter wordt niet voldaan. De afstand tussen de grens van het bedrijfsperceel Lenteweg 40 en de nieuwe woningen bedraagt circa 70 meter bedraagt. Tot de bestemming 'Gemengd-1' bedraagt de afstand circa 90 meter.

Bij besluit van 27 maart 2023 is het volgende maatwerkbesluit voor het aspect geluid voor het bedrijf gesteld:

1.1.1 In afwijking van het maatwerkvoorschrift van 31 augustus 2016 mag het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige toestellen en installaties en door de in de inrichting verrichte werkzaamheden of activiteiten in de representatieve bedrijfssituatie, ter plaatse van de volgende beoordelingspunten, niet meer bedragen dan:

Beoordelingspunt [1)]	***Hoogte***	***van 07.00 tot 19.00 uur***	***van 19.00 tot 23.00 uur***	***van 23.00 tot 07.00 uur***
08: punt op 25 meter oostzijde	5,0	52	49	44
09: punt op zonegrens (spoorlijn)	5,0	47	44	38
10: punt op 50 meter noordzijde	5,0	50	47	43
01: 50 dB(A) bewakingspunt	5,0	39	37	31
02: 50 dB(A) bewakingspunt	5,0	45	42	36
03: 50 dB(A) bewakingspunt	5,0	40	37	32
17: 50 dB(A) bewakingspunt	5,0	38	36	31
100: 50 dB(A) bewakingspunt	5,0	41	38	34
W03: woning naast Veldzichtweg 45	5,0	41	38	33
	meter	Geluidniveau in dB(A) ref. 20 µPa		

1) *Beoordelingspunten zoals opgenomen in het door Akoestisch Buro Tideman opgestelde rapport" Akoestisch onderzoek RODEPA Plastics BV, Lenteweg 40-42 Enschede, Realisatie opslaghal kunststofgranulaat; projectnummer 22.031.01; versie 03; d.d. 19 januari 2023".*

Dit maatwerkbesluit is opgesteld op basis van een akoestisch onderzoek. Uit de uitgevoerde zonetoets op basis van het akoestisch onderzoek is gebleken dat de activiteiten inpasbaar zijn binnen de geluidzone rond het industrieterrein Euregio.

Uit het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van onderhavig bestemmingsplan (zie bijlage 17 en paragraaf 5.1.4) blijkt ook dat de geluidbelasting als gevolg van de bedrijfsactiviteiten op Euregio bedrijvenpark voldoet aan de normen, zowel qua langetijdgemiddelde niveaus als ook piekniveaus. Er kan daarom geconcludeerd worden dat het bedrijf geen belemmeringen oplevert voor de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied en dat het plangebied geen aanvullende belemmeringen oplevert voor het bedrijf.

4. Twenteweg 25

Op dit perceel geldt dat bedrijven tot en met categorie 3.2 gevestigd mogen zijn. De grootste indicatieve richtafstand die daarbij hoort is 100 meter. De afstand tot aan de grens van het plangebied en nieuwe gevoelige bebouwing (woningen) bedraagt circa 120 meter.

Voor dit perceel geldt daarnaast een specifieke bedrijfsbestemming. Een spuitgietbedrijf (kunststof), vallend in categorie 3.2 met een bijbehorende grootste richtafstand voor het aspect Geur van 200 meter is toegestaan (geluid 100 meter en stof 50 meter). Er dient rekening te worden gehouden met de planologische mogelijkheden op grond van de specifieke bestemming op deze locatie. Dit houdt in, dat als zich ter plaatse een nieuw spuitgietbedrijf ter plaatse vestigt, het stellen van maatwerkvoorschriften in verband met geur wellicht wel nodig is.

5. Autodemontagebedrijf F. Pril Najaarsweg 54

Autodemontagebedrijf (b.o. > 1.000m2)

Richtafstanden
Geluid 100 m
Stof en gevaar 30 m
Geur 10 m

Het plangebied Eschmarkerveld is buiten de grootste richtafstand van 100 meter gelegen. De overige aspecten kunnen daarom buiten beschouwing worden gelaten. Het grootste gedeelte van het perceel geeft mogelijkheden voor categorie 3.1 activiteiten.

Binnen 50 meter van het bedrijf bevinden zich op dit moment reeds woningen. Het betreft een (bedrijfs)woning gelegen op het bedrijventerrein en een aantal woningen gelegen buiten het bedrijventerrein.

In het kader van de aanvraag om milieuvergunning is in het verleden een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat het bedrijf inpasbaar is in de geluidzone en dat het bedrijf kan voldoen aan de geluidnormen zoals deze zijn opgenomen in de verleende milieuvergunning. Indien wordt voldaan aan de vorenbedoelde geluidnormen kan ervan worden uitgegaan dat voor het aspect geluid sprake is van een aanvaardbare situatie voor de omgeving. Indien het bedrijf niet voldoet aan de geluidsnormen dan zullen door het bedrijf akoestische voorzieningen moeten worden getroffen. Gelet op het vorenstaande is het bedrijf aanvaardbaar in zijn omgeving.

Er kan daarom geconcludeerd worden dat het bedrijf geen belemmeringen oplevert voor de gewenste ontwikkeling binnen het Eschmarkerveld en tevens sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen.

6. H. Zwarts IJzer- & Metaalhandel Najaarsweg 62

Het bedrijf is gelegen binnen gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein met functieaanduiding “bedrijf t/m categorie 3.1”. Daarbij is ook een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf zoals beschreven in bijlage b van de planregels 11' behorend bij het bestemmingsplan Euregio bedrijvenpark opgenomen. Daarin zijn de specifieke activiteiten beschreven die zijn toegestaan. Deze vallen onder categorie 3.2. Geluid kent de grootste richtafstand (100 meter).

Ten aanzien van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau is de geluidzone rondom het Euregio bedrijventerrein leidend. Daarnaast gelden maatwerkvoorschriften voor het bedrijf. Voor een nadere beschouwing op deze onderdelen wordt verwezen naar het akoestisch rapport dat is opgenomen in bijlage 17.

Er zijn nog enkele bedrijfskavels op Euregio niet uitgegeven. Deze kavels zijn in eigendom van de gemeente Enschede en zijn onder meer gelegen in de nabijheid van station De Eschmarke. Gezien het gewenste streefbeeld voor het stationsgebied is het niet aannemelijk dat deze bedrijfskavels worden ingevuld met de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Gezien de eigendomssituatie ligt het kiezen van de functies ook binnen de eigen invloedssfeer van de gemeente.

Laagfrequent geluid
Er heeft onderzoek naar laagfrequent geluid plaatsgevonden (bijlage 18), naar aanleiding van een ingediende zienswijze. Aan de hand van dit onderzoek is een regel in onderhavig bestemmingsplan opgenomen om te waarborgen dat er sprake is van voldoende karakteristieke geluidwering in de woningen in de noordoosthoek van het plangebied in verband met laagfrequent geluid.

Conclusie
Uit de bedrijven- en milieuinventarisatie en de akoestisch onderzoeken die hebben plaatsgevonden blijkt dat de bedrijven in en buiten het plangebied niet belemmerd worden in de bedrijfsvoering.
Hieruit blijkt ook dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in Eschmarkerveld. Er is daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de nieuw te realiseren woningen in de noordoosthoek van het plangebied worden desalniettemin, ondanks dat dit naar ons oordeel vanuit een goede ruimtelijke ordening niet vereist is, extra eisen gesteld.
Voor deze woningen geldt dat deze met de voorgevel aan de zijde van het bedrijventerrein dienen te staan. Dat is zo in de regels van onderhavig bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is in de regels opgenomen dat er sprake dient te zijn van een dove gevel op de wijze zoals beschreven in de begripsbepaling 'dove gevel Natuurzicht'. Tenslotte is een regel opgenomen ten aanzien van de vereiste karakterstieke geluidwering van de voorgevel in verband met laagfrequent geluid. Beide zijn gegoten in de vorm van een voorwaardelijke verplichting.Op deze wijze wordt de woonkwaliteit op deze locatie verbeterd en kunnen (geluids)klachten over de bedrijvigheid worden voorkomen.

5.1.3 Bodemkwaliteit

Bodemkwaliteit algemeen
De nadruk op het bodembeleid in Nederland ligt op de mogelijkheden die de bodem en ondergrond biedt om een locatie te gebruiken. Daaronder vallen ook eventuele bodemverontreinigingen. Drie aspecten om te komen tot een veilig en gezond gebruik van de bodem en ondergrond staan daarbij centraal:
1. Het voorkomen van een nieuwe bodemverontreiniging of aantasting van de bodem en ondergrond.
2. Het beheren en/of functiegericht saneren van een bodemverontreiniging bij het wijzigen of toekennen van een functie.
3. Het beheren van overige bodemverontreinigingen. Dit geldt met name voor locaties waar de functie en/of bestemming niet wijzigt, maar waar door vroegere activiteiten een bodemverontreiniging is ontstaan.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem speelt een rol om vast te stellen of een bestemmingsplanwijziging uitvoerbaar is. Dit is geregeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De Wet bodembescherming kan hierop eveneens van toepassing zijn. Bijvoorbeeld bij de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

Uitgevoerde bodemonderzoeken
Er zijn verschillende bodemonderzoek uitgevoerd. Dit betreft de volgende onderzoeken.
1. Geofoxx, 19 december 2023, raamsaneringsplan Eschmarkerveld te Enschede, kenmerk 20230911_b1RAP.
2. Geofoxx, 7 november 2023, verkennend bodem- en asbestonderzoek Veldzichtweg 40 te Enschede, kenmerk 20230978_b1RAP.
3. Geofoxx, 15 november 2023, verkennend bodem- en asbestonderzoek Gronausestraat 677 te Enschede, kenmerk 20230978_a1RAP.

4. Geofoxx, 22 december 2022, verkennend en nader (water)bodemonderzoek en asbestonderzoek Eschmarkerveld te Enschede, kenmerk 20211410.
5. Bilfinger Tebodin, 12 januari 2021, inventariserend onderzoek bodemkwaliteit plangebied Eschmarkerveld te Enschede, kenmerk 55023.

Binnen het plangebied zijn diverse bodemverontreinigingen aanwezig. Om het gebied geschikt te maken voor herinrichting tot een woonwijk is een raamsaneringsplan opgesteld. In dit plan staat beschreven hoe met de aanwezige bodemverontreinigingen wordt omgegaan. Daarbij is per nieuwe functie (wonen, openbaar groen en infrastructuur) onderscheid gemaakt in de kwaliteit (chemisch) van de grond. Het raamsaneringsplan is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Conclusies
De grond is op delen van het Eschmarkerveld verontreinigd. Er ligt inmiddels een raamsaneringsplan om de bodem geschikt te maken voor de nieuwe functies. Als bij de herinrichting conform dit plan wordt gewerkt vormt de bodem geen belemmering om in Eschmarkerveld een nieuwe woonwijk te realiseren.

5.1.4 Wet geluidhinder

In artikel 3.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een bestemmingsplan moet worden aangegeven waar geluidsgevoelige gebouwen en terreinen zijn gesitueerd ten opzichte van wegen, spoorwegen en industrieterreinen met een onderzoekszone als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Wanneer het bestemmingsplan binnen deze onderzoekszones de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen of terreinen mogelijk maakt, moet door middel van een akoestisch onderzoek worden nagegaan of de geluidsbelasting binnen de wettelijke normen blijft. De geluidsbelasting mag de in de Wgh genoemde grenswaarden niet overschrijden. Daarbij moet ook de doeltreffendheid worden onderzocht van de in aanmerking komende maatregelen ter voorkoming van in de toekomst optredende geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen.

Het plangebied is gelegen binnen de akoestische invloedssfeer van diverse wegen, de spoorlijn Enschede-Gronau en het industrieterrein Euregio Bedrijvenpark.

Voor de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Euregioweg en de Gronausestraat en het railverkeer op de spoorlijn Enschede-Gronau geldt op grond van de Wet geluidhinder een onderzoeksverplichting. Voor de overige wegen geldt geen onderzoeksverplichting op grond van de Wet geluidhinder omdat het 30 km-wegen betreft. Ondanks dat op 30 km-wegen de Wet geluidhinder niet van toepassing is moet op grond van uitspraken van de Raad van State bij een ruimtelijke procedure wel aandacht worden besteed aan de geluidsbelasting vanwege 30 km-wegen. Dit in het kader van de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ten noorden van het plangebied is het in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein Euregio Bedrijvenpark gelegen, dat niet mag worden belemmerd.

Met onderhavig bestemmingsplan worden nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. De nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogen geen belemmering vormen voor de aanwezige en toekomstige bedrijven. Het bedrijf waar ook specifiek rekening mee moet worden gehouden is de zorginstelling 's Heeren Loo.

Wegverkeerslawaai

Wettelijk kader
In artikel 74 van de Wgh is bepaald dat zich aan weerszijden van een weg een zone bevindt. De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied en van het aantal rijstroken. De zonering geldt niet voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en voor wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km per uur.

Volgens artikel 76a/77 van de Wgh moet bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan of een projectbesluit, waarin nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, binnen onderzoekszones van wegen, als bedoeld in artikel 74 van de Wgh, akoestisch onderzoek worden verricht.

De geluidsgevoelige bestemmingen die met het bestemmingsplan Eschmarkerveld 2023 mogelijk worden gemaakt zijn gelegen in binnenstedelijk gebied binnen de zone van bestaande wegen. Op woningen bedraagt de voorkeurswaarde 48 dB (artikel 82, eerste lid Wgh). Indien deze waarde wordt overschreden kan onder voorwaarden een hogere waarde worden verleend tot ten hoogste 63 dB (artikel 83, tweede lid Wgh).

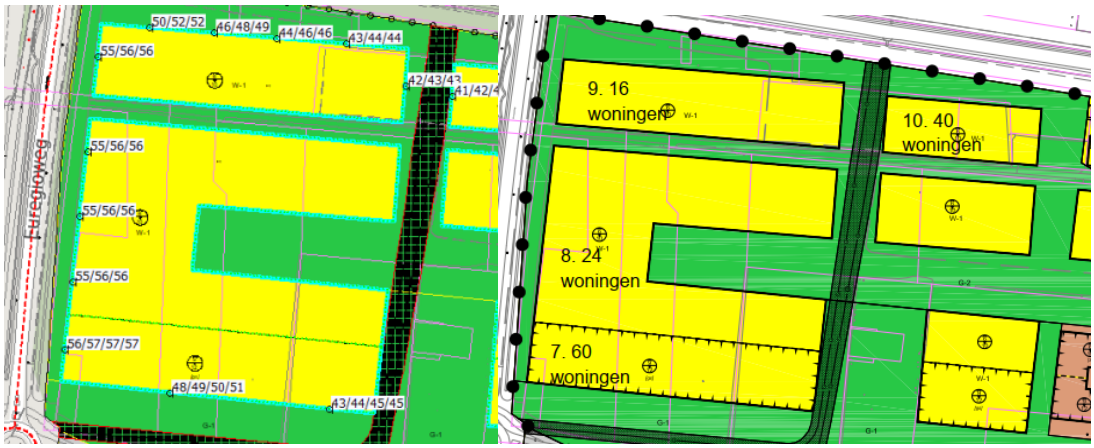
Het vaststellen van een hogere waarde is pas mogelijk indien aangetoond wordt dat maatregelen (bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en/of maatregelen bij de ontvanger) om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde niet doeltreffend zijn (bezwaren stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard), en voldaan wordt aan de voorwaarden uit de Geluidnota Enschede (verder Geluidnota). De Geluidnota is op 3 april 2018 door Burgemeester en Wethouders (gedeeltelijk herzien) vastgesteld.

De gemeente Enschede sluit bij de beoordeling van het geluid van 30 km-wegen aan bij de grenswaarden en systematiek van de Wet geluidhinder en het hogere waarde beleid uit de Geluidnota.

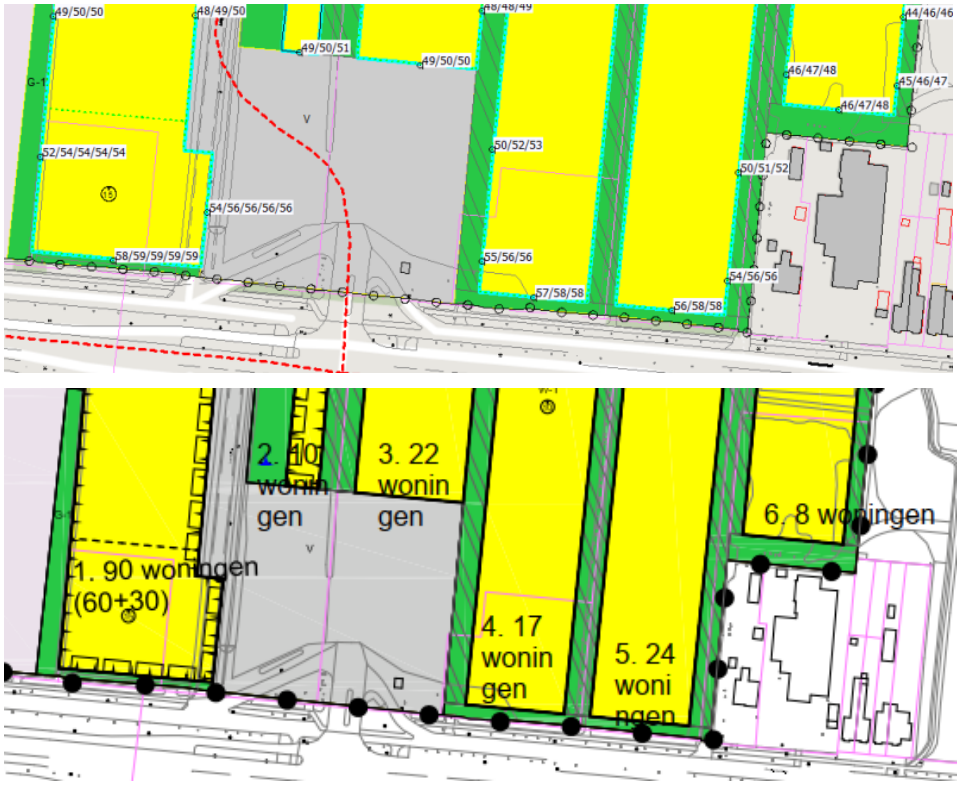
Akoestisch onderzoek
Om de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai in beeld te brengen is door de gemeente Enschede een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport “Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai' d.d. 15 april 2024. Het rapport is als bijlage 15 bij deze toelichting gevoegd.

Onderzoeksresultaten
Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege het wegverkeer op de wegen waarop de Wet geluidhinder van toepassing is de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh) wordt overschreden. Vanwege het wegverkeer op de Euregioweg en de Gronausestraat bedraagt de geluidsbelasting ten hoogste respectievelijk 57 en 59 dB (incl. aftrek artikel 100g Wgh). Daarmee wordt voldaan aan de ten hoogste toegestane waarde van 63 dB.

Euregioweg



Gronausestraat



Vanwege het wegverkeer op de overige wegen (30 km-wegen) wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh).

Onderzocht is of door middel van bron- en of overdrachtsmaatregelen de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Euregioweg en de Gronausestraat kan worden gereduceerd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat

maatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen onvoldoende effect hebben of bezwaren ontmoeten van verkeerskundige, stedenbouwkundige of financiële aard. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Wet geluidhinder voor het toestaan van een hogere geluidsbelasting.

Om een hogere waarde te kunnen vaststellen moeten grondgebonden woningen, op grond van de Geluidnota, over een geluidluwe gevel beschikken. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat alle woningen aan de achterzijde kunnen beschikken over een geluidluwe gevel. Aan de achterzijde zijn tevens de tuinen gesitueerd. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarde uit de Geluidnota dat buitenruimten zo veel mogelijk aan de geluidluwe zijde zijn gelegen. Als derde en laatste voorwaarde is in de Geluidnota opgenomen dat verblijfsruimten zo veel mogelijk zijn gelegen aan de geluidluwe zijde. Omdat nog geen sprake is van een concreet bouwplan is vooralsnog onbekend waar de verblijfsruimten worden gesitueerd. Met de aanwezigheid van een geluidluwe gevel biedt het bestemmingsplan wel de mogelijkheid om verblijfsruimten aan de geluidluwe zijde te situeren. Toetsing op deze aspecten zal plaatsvinden ten tijde van de beoordeling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

Conclusie wegverkeerslawaai
De realisatie van de geluidsgevoelige bestemmingen die vanwege het wegverkeer op de Euregioweg of de Gronausestraat een geluidsbelasting van meer dan 48 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh) ondervinden is alleen mogelijk als daarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld. Aan de voorwaarden, uit de Wet geluidhinder en de Geluidnota, voor het vaststellen van een hogere waarde wordt voldaan.

Gelijktijdig met de procedure voor dit bestemmingsplan is een procedure gestart voor het vaststellen van de hogere waarden. Het gaat daarbij om een hogere waarde van 57 dB (Blok 7) en 56 dB (Blok 8 en 9) (incl. aftrek artikel 110g Wgh) voor respectievelijk 60 en 40 woningen vanwege de Euregioweg en van 59 dB (Blok 1), 51 dB (Blok 2), 50 dB (Blok 3) en 58 dB (Blok 4 en 5) (incl. aftrek artikel 110g Wgh) voor respectievelijk 90, 10, 22 en 41 woningen vanwege de Gronausestraat.

Geluidbelasting op bestaande woningen
De Wet geluidhinder stelt geen eisen aan de toename in de geluidbelasting op de gevels van bestaande woningen ten gevolge van het verkeer van en naar het plan. Echter, in het kader van goede ruimtelijke ordening en in de zin van de Wet ruimtelijke ordening dient hieraan wel aandacht te worden besteed.

Om het effect van de verkeersaantrekkende werking op de gevels van bestaande woningen te kunnen duiden, is in beeld gebracht wat de verwachte geluidtoename is vanwege het plan ten opzichte van de (autonome) situatie waarin het plan geen doorgang vindt. Hierbij is, in analogie met het reconstructie-effect in gevolge de Wet geluidhinder, ervan uitgegaan dat een significante toename optreedt bij een toename van 2 dB (onafgerond 1,5 dB) of meer (bij een geluidbelasting vanaf 48 dB). Als er geen significante toename is kan worden aangenomen dat er sprake is van een aanvaardbare toename in de geluidbelasting. In bijlage 16 (document geluideffecten verkeersaantrekkende werking Eschmarkerveld) is hierop nader ingegaan.

Conclusie
De conclusies zijn als volgt: de geluidtoename vanwege de verkeerstoename over Euregioweg en Gronausestraat is lager dan 1,5 dB en daarmee aanvaardbaar.
De geluidtoename vanwege verkeer over de Sleutelweg/Louis Bothastraat op bestaande woningen en op de nog te bouwen woningen direct ten zuiden van de weg is hoger dan 1,5 dB.

Met toepassing van stille klinkers op de hele Sleutelweg/Louis Bothastraat in de plansituatie kan de geluidbelasting op de (bestaande) woningen worden gereduceerd en daarmee ook het verschil in geluidbelasting tussen de plansituatie en autonome situatie. Uit berekeningen blijkt dat de geluidtoename op bestaande woningen dan lager zal zijn dan 1,5 dB. Voor de geprojecteerde (nog te bouwen) woningen langs de Sleutelweg/ Louis Bothastraat is op 1 positie op de rand van het bouwvlak, met inzet van stille klinkers, nog sprake van een toename van 2 dB of meer. De totale geluidbelasting vanwege wegverkeer (zonder aftrek) bedraagt hier 56 dB. Voor nieuwbouwwoningen is het aannemelijk dat de geluidwering ervan minimaal 25 dB bedraagt. Dit betekent dat het geluidniveau in de woningen niet hoger zal zijn dan 33 dB. Gezien het verwachte geluidniveau in de woningen, beoordelen we het geluid vanwege verkeer op de Sleutelweg/Louis Bothalaan (in samenhang met geluid op overige omliggende wegen) als aanvaardbaar.

De geluidtoename vanwege verkeer over de Slankweg is op 1 woning (Slankweg 2) hoger dan 1,5 dB, waarbij opmerkt dat het geluidbeeld alhier vooral door de Gronausestraat wordt bepaald. Toepassing van stille klinkers op de Slankweg zal zorgen voor een toename die lager is dan 1,5 dB.

Zowel bij de Slankweg als de Sleutelweg/Bothastraat zullen stille klinkers of een stille verharding met een vergelijkbare geluidgeneratie worden aangebracht. Met inachtneming daarvan vormt de geluidbelasting op de bestaande woningen geen belemmering voor uitvoering van het bestemmingsplan.

Railverkeerslawaai
Het plangebied van het bestemmingsplan Eschmarkerveld 2023 is gelegen aan of in de nabijheid van de op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde spoorlijn en Enschede-Gronau. De geluidsgevoelige bestemmingen die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt liggen binnen de onderzoekszone van deze spoorlijn.

Wettelijk kader
In de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder zijn regels opgenomen voor wat betreft het aspect

railverkeerslawaai. Langs een spoorweg bevindt zich een zone. In het Besluit geluidhinder (artikel 1.4a) is aangegeven dat de breedte van de zone afhankelijk is van de hoogte van het geluidproductieplafond.

Op 1 juli 2012 zijn door een wetswijziging van de Wet milieubeheer de geluidproductieplafonds (gpp's) voor hoofdspoorwegen van kracht geworden. Met de Gpp's is de maximaal toegestane geluidproductie van de hoofdspoorwegen in Nederland vastgelegd.

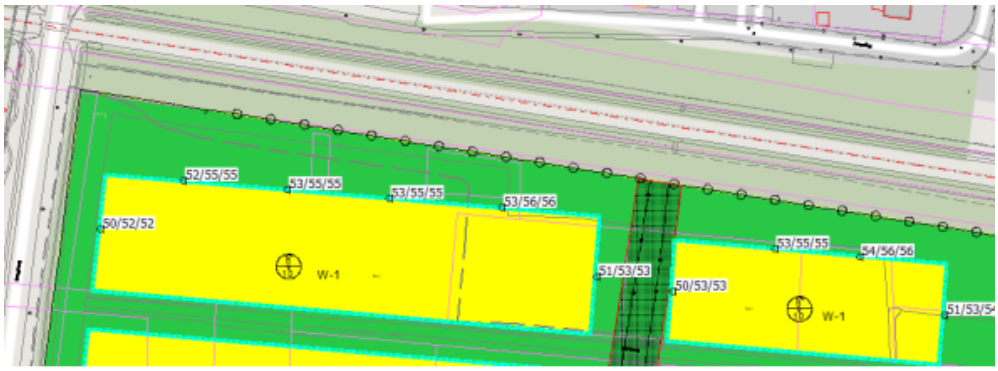
Op grond van artikel 4.3 van het Besluit geluidhinder is het college van Burgemeester en Wethouders verplicht om voor nieuwe situaties bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan, of van een wijzigings- of uitwerkingsplan, dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden die zijn gelegen binnen een zone als bedoeld in artikel 1.4a, een akoestisch onderzoek in te stellen naar de geluidsbelasting die woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen die binnen de zone zijn gelegen, ondervinden vanwege de spoorweg. Daarnaast wordt een onderzoek ingesteld naar de doeltreffendheid van de in aanmerking komende maatregelen, om te voorkomen dat de in de toekomst vanwege de spoorweg optredende geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten, de ten hoogste toelaatbare waarden te boven zou gaan.

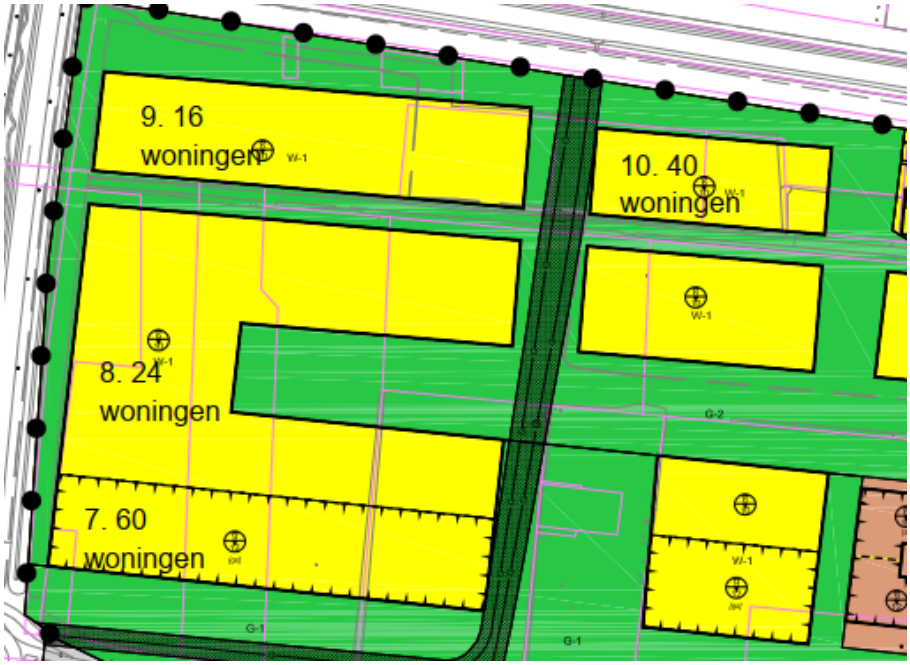
Op geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt vanwege railverkeerslawaai de voorkeurgrenswaarde 55 dB. Een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde is uitsluitend mogelijk indien een hogere waarde wordt vastgesteld. De maximaal vast te stellen hogere waarde bedraagt 68 dB.

Akoestisch onderzoek
Om de geluidsbelasting vanwege railverkeerslawaai in beeld te brengen is door de gemeente Enschede een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport “Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai” van 15 april 2024. Het rapport is als bijlage 15 bij deze toelichting gevoegd.

Onderzoeksresultaten
Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege het railverkeer op de spoorlijn Enschede-Gronau de geluidsbelasting ten hoogste 56 dB bedraagt. Daarmee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB uit de Wet geluidhinder. Wel wordt voldaan aan de ten hoogste toegestane waarde van 68 dB.

Spoorlijn Enschede-Gronau





Onderzocht is of door middel van bron- en of overdrachtsmaatregelen de geluidsbelasting vanwege het railverkeer op de spoorlijn Enschede-Gronau kan worden gereduceerd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat maatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen onvoldoende effect hebben of bezwaren ontmoeten van verkeerskundige, stedenbouwkundige of financiële aard. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Wet geluidhinder voor het toestaan van een hogere geluidsbelasting.

Om een hogere waarde te kunnen vaststellen moeten grondgebonden woningen, op grond van de Geluidnota, over een geluidluwe gevel beschikken. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat alle woningen aan de achterzijde kunnen beschikken over een geluidluwe gevel. Aan deze zijde kunnen ook de tuinen worden gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarde uit de Geluidnota dat buitenruimten zo veel mogelijk aan de geluidluwe zijde zijn gelegen. Als derde en laatste voorwaarde is in de Geluidnota opgenomen dat verblijfsruimten zo veel mogelijk zijn gelegen aan de geluidluwe zijde. Omdat nog geen sprake is van een concreet bouwplan is vooralsnog onbekend waar de verblijfsruimten worden gesitueerd. Met de aanwezigheid van een geluidluwe gevel biedt het bestemmingsplan wel de mogelijkheid om verblijfsruimten aan de geluidluwe zijde te situeren. Toetsing op dit aspecten zal plaatsvinden ten tijde van de beoordeling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

Conclusie railverkeerslawaai
De realisatie van de geluidsgevoelige bestemmingen die vanwege het railverkeer op de spoorlijn Enschede-Gronau een geluidsbelasting van meer dan 55 dB ondervinden is alleen mogelijk als daarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld. Aan de voorwaarden, uit de Wet geluidhinder en de Geluidnota, voor het vaststellen van een hogere waarde wordt voldaan.

Gelijktijdig met de procedure voor dit bestemmingsplan wordt een procedure gestart voor het vaststellen van de hogere waarden. Het gaat daarbij om een hogere waarde van 56 dB (blok 9 en 10) voor respectievelijk 16 en 40 woningen vanwege de spoorlijn Enschede-Gronau.

Industrielawaai
Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen in de nabijheid van het gezoneerde industrieterrein Euregio bedrijvenpark. Het bestemmingsplan voorziet niet in bestemmingen waarop geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht ('grote lawaaimakers') gevestigd kunnen worden.

Het industrieterrein Euregio Bedrijvenpark ligt ten noorden van het plangebied van het bestemmingsplan Eschmarkerveld 2023. De geluidszone van het industrieterrein grenst aan het bestemmingsplan Eschmarkerveld 2023. De geluidsgevoelige bestemmingen die mogelijk worden gemaakt met het bestemmingsplan Eschmarkerveld 2023 zijn gelegen buiten de geluidszone. Daarmee is de Wet geluidhinder hier niet van toepassing. Wel dient rekening te worden gehouden met het industrieterrein Euregio Bedrijvenpark. Het industrieterrein, en daarmee de op het industrieterrein gevestigde bedrijven, mogen door het bestemmingsplan Eschmarkerveld 2023 niet belemmerd worden.

Daarnaast moet de geluidinvloed op de beoogde nieuwe woningen aanvaardbaar zijn. In bijlage 17 wordt ingegaan op de verwachte geluidniveaus vanwege bedrijven op het Euregio Bedrijvenpark en worden deze beoordeeld aan de hand van kaders die volgen uit de Wet geluidhinder, het gemeentelijke geluidbeleid en de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening. De conclusies uit het rapport zijn als volgt weer te geven:
de geluidsgevoelige bestemmingen binnen het bestemmingsplan Eschmarkerveld 2023 vormen geen belemmering voor de bedrijven op het Euregio Bedrijvenpark. De aan de bedrijven op grond van de Wet geluidhinder toegekende geluidsruimte op basis van de zonering wordt gerespecteerd en bovendien is in de zin van het gemeentelijke geluidbeleid en de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening sprake van een aanvaardbare geluidinvloed op de beoogde nieuwe woningen. Daarmee is, vanuit optiek van de geluidbelasting vanwege het Euregio Bedrijvenpark, sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.1.5 Luchtverkeerslawaai

Het wettelijke kader met betrekking tot luchtverkeerslawaai is geregeld in de Wet luchtvaart en specifiek de wijzigingswet Regelgeving burgerluchthavens en militaire luchthavens (RBML). De consequenties met betrekking tot het geluid als gevolg van vliegverkeer zijn vastgelegd in het Luchthavenbesluit, dat op 1 maart 2017 door gedeputeerde staten van Overijssel is vastgesteld en op 30 maart 2017 in werking is getreden.

Het plangebied van het bestemmingsplan Eschmarkerveld 2023 is niet gelegen in de nabijheid van het (voormalige) vliegveld Twente en ook niet gelegen binnen de geluidszone van het vliegveld.

5.1.6 Luchtkwaliteit

Bij de toetsing of een bestemmingsplan uitvoerbaar is, moet worden nagegaan of de realisatie van beoogde ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. Op grond van het bepaalde in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer en onderliggende algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen vormen de luchtkwaliteitseisen in ieder geval geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen indien:

a. er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
b. een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c. een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
d. een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);
e. een project niet voorziet in de realisatie van gevoelige bestemmingen binnen de zone van een op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen gezoneerde rijksweg of provinciale weg.

Voor de ontwikkeling van Eschmarkerveld voor woningbouw en bijbehorende voorzieningen is beoordeeld of deze niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging en of er sprake is van de beoogde realisatie van gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen binnen onderzoekszones langs rijkswegen of provinciale wegen.

In de Regeling Niet in betekenende mate is opgenomen dat projecten kleiner of gelijk aan 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg als NIBM worden aangemerkt. Dit geldt ook voor projecten kleiner of gelijk aan 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Binnen het plangebied worden maximaal 750 woningen gerealiseerd, die worden ontsloten via 2 ontsluitingswegen. Tevens worden functies zoals sociaal-medische voorzieningen, dienstverlening, een beperkte oppervlakte detailhandel, en stationsgerelateerde voorzieningen mogelijk gemaakt, evenals nieuwbouw van een zorginstelling.

Op basis van de NIBM-grenzen voor woningbouwlocaties en de verkeersbewegingen die voortkomen uit de andere functies die worden toegestaan met dit bestemmingsplan kan vastgesteld worden dat de mogelijkheden van onderhavig bestemmingsplan 'niet in betekenende mate' is.

Het besluit Gevoelige bestemmingen richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken. Daarom stelt het besluit onderzoekszones in. Binnen die onderzoekszones is luchtkwaliteitsonderzoek nodig. De zones worden gemeten vanaf de rand van de weg. Ze zijn aan weerszijde 300 meter breed bij rijkswegen en 50 meter bij provinciale wegen.

Binnen het plangebied wordt een (uitbreiding van) een zorginstelling gerealiseerd. Deze is als gevoelige bestemming aan te merken. De locatie ligt ruim buiten de genoemde zones van rijkswegen en provinciale wegen.

In de monitoringstool van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) zijn gegevens opgenomen met betrekking tot de huidige en toekomstige luchtkwaliteit in Nederland. Uit de monitoringstool 2021 blijkt dat op het plangebied in alle zichtjaren (2020 en 2030) aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

Voor gebieden die in dit bestemmingsplan conserverend zijn bestemd, is een nadere onderbouwing voor de luchtkwaliteit achterwege gelaten, omdat de resultaten van een dergelijk onderzoek de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet beïnvloeden.

Conclusie luchtkwaliteit
Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.1.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. De risico's waar burgers aan worden blootgesteld door de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen in hun leefomgeving dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daarom heeft de overheid regels opgesteld voor inrichtingen, buisleidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen die onaanvaardbaar grote risico's opleveren voor personen die zich bevinden in woningen, scholen en bejaardencentra die in de directe omgeving hiervan liggen. Kort samengevat heeft dit tot gevolg dat er veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden tussen risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten zoals woningen en dergelijke.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan een kans van 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}).

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. De contour is

daarom niet bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen een bepaalde afstand (effectafstand) van een risicovolle activiteit ophoudt. Voor het groepsrisico geldt dat de actuele hoogte van het groepsrisico en de bijdrage aan het groepsrisico van ruimtelijke ontwikkelingen verantwoord moeten worden.

De wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid kan grofweg in twee categorieën worden ingedeeld: regelgeving met betrekking tot risicovolle activiteiten bij inrichtingen en regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle activiteiten bij inrichtingen
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) zijn het wettelijk kader voor risicovolle activiteiten bij inrichtingen. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarkerveld" zijn geen inrichtingen aanwezig waarop het Bevi en/of het BRZO van toepassing is.

Ten noorden van het plangebied zijn Dream Fireworks aan de Lenteweg 16 en Schepers Gas aan de Lenteweg 35 gelegen. De inrichtingen kennen voor wat betreft het plaatsgebonden risico geen 10-6-contour en geen groepsrisico /aandachtsgebied die over het plangebied reikt. De inrichtingen en daarmee het Bevi vormen derhalve geen belemmering voor dit plan.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen
Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het wettelijk kader. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Eschmarkerveld” en in de directe nabijheid daarvan zijn buisleidingen gelegen waarop het Bevb van toepassing is. De relevante leidingen N-528-50 en N-528-57, zijn gelegen in en lopen door aan de noord- en zuidzijde van het plangebied. Omdat met het nieuwe bestemmingsplan een wijziging optreedt in het aantal aanwezigen is onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's van de hogedruk aardgastransportleidingen noodzakelijk. Uit het onderzoek opgesteld door AVIV (Externe veiligheid aardgasleidingen / Woonwijk Eschmarkerveld Enschede, 235407, van 3 juli 2023) blijkt dat er geen plaatsgebonden risico-contour 10^{-6} wordt berekend en dat het groepsrisico niet significant wijzigt. Ten gevolge van de onderhavige ontwikkeling wijzigt het groepsrisico van de leiding N-528-50 van 0,0016 naar 0,0089 van de orienterende waarde en van de leiding N-528-57 niet. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden uit de structuurvisie Externe Veiligheid 2014 van de gemeente Enschede ten aanzien van de standaard verantwoording. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 19. Geconcludeerd kan worden dat het Bevb geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Wel dient rekening gehouden te worden met eventuele leidingverleggingen. Conform het Bevb geldt voor aardgasleidingen een bebouwingsvrije afstand van vijf meter. Deze bebouwingsvrije afstanden zijn als dubbelbestemming opgenomen op de verbeelding en in de planregels.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water
Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, per spoor of over het water is recentelijk nieuwe wet- en regelgeving in werking getreden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water. De basis van deze nieuwe regelgeving wordt gevormd door het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet kent 3 vervoersmodaliteiten: Weg, Water en Spoor.

Basisnet Weg
Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarkerveld 2023” zijn geen wegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg.

Basisnet Water
Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarkerveld 2023” zijn geen waterwegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over water.

Basisnet Spoor
Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarkerveld 2023” of in de directe nabijheid daarvan is geen spoorweg aanwezig die in het Basisnet is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen over het spoor.

Conclusie externe veiligheid
Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.1.8 Trillingshinder als gevolg van railverkeer

Het plangebied van het bestemmingsplan "Eschmarkerveld 2023" is gelegen nabij de spoorlijn Enschede-Gronau. De gebruikelijk gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillingsonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden die boven de streefwaarde voor Vmax van 0,1 komen. Een zone van 100 meter voldoet daarom in veel situaties.

Er zijn echter ook enkele locaties in Nederland waar op een afstand groter dan 100 meter van het spoor toch sprake is van klachten van hinder door spoortrillingen. De oorzaak hiervan is dan een combinatie van verschillende factoren: er is sprake van een specifieke grondopbouw in combinatie met zwaar treinverkeer en trillingsgevoelige gebouwen. In dergelijke situaties kan hinder optreden tot grotere afstanden tot het spoor dan 100 meter tot aan

200-250 meter. De kans van optreden van trillingshinder door spoor op afstanden groter dan 250 meter wordt verwaarloosbaar klein geacht.

Voor trillingen geldt geen wetgeving. Wel is in mei 2019 door het ministerie van I&W de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen gepubliceerd. Deze handreiking bevat handvaten voor de beoordeling van mogelijke trillingseffecten op plannen in de omgeving van het spoor. In de basis hanteert de Handreiking de toetsingscriteria die voorheen ook werden toepast, te weten de beoordelingscriteria zoals opgenomen in de publicatie van de Stichting Bouw Research: Trillingsrichtlijn SBR. Voor de beoordeling van de in dit onderzoek geprognoticeerde trillingsniveaus zijn derhalve de toetsingscriteria uit de SBR Trillingsrichtlijn gehanteerd. Er is hiertoe gebruik gemaakt van de in 2002 door de Stichting Bouwresearch (SBR) gepubliceerde richtlijn deel B. Dit deel gaat over het meten en beoordelen van trillingen met het oog op mogelijke Hinder voor Personen.

Er is een quick scan trillingen uitgevoerd naar de te verwachten trillingen. Het onderzoek is als bijlage 20 bij de toelichting gevoegd. Uit de resultaten volgt dat het trillingsniveau Veff,max op geprojecteerde woningen naar verwachting lager is dan de streefwaarde A1 voor nieuwe situaties (0,1 mm/s). Hieruit kan geconcludeerd worden dat er hoogstwaarschijnlijk wordt voldaan aan de SBR-richtlijn deel B voor trillingen. Het is daarmee voldoende aannemelijk dat trillingshinder vanwege het spoor op geprojecteerde woningen, in voldoende mate is uit te sluiten.

Conclusie
Trillingen vanwege het spoor vormen geen belemmering voor uitvoering van het bestemmingsplan.

5.2 Water

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro wordt in een bestemmingsplan een beschrijving opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de waterhuishouding.

Hemelwater

Uitgangspunt in het beleid van zowel gemeente als waterschap is het voorkomen van wateroverlast, ook bij hevige buien.
De gemeenteraad heeft op 25 oktober 2021 het Water- en Klimaatadaptatieplan 2022-2026 vastgesteld. Dit beleidsplan beschrijft hoe Enschede toewerkt naar een waterrobuuste, klimaatbestendige en biodiverse gemeente in 2050. Enschede wordt nog 'groener' en 'blauwer' om goed voorbereid te zijn op een nattere, hetere en drogere toekomst. Water de ruimte geven en stenen vervangen door planten en bomen gaan wateroverlast, hittestress en verdroging tegen. Zo werkt Enschede verder aan een aantrekkelijke 'duurzame en groene stad' waar mensen graag wonen, leven en werken! Nu en in de toekomst. In het plan zijn nieuwe waterbergingsnormen opgenomen.

Bij nieuwbouwplannen worden eisen gesteld aan de hoeveelheid regenwater die op eigen terrein moet worden geborgen. Die eisen zijn vanaf 1 januari 2022 strenger geworden en zijn nu voor alle situaties 55 mm per m^2 verhard oppervlak. In dit plan wordt afgeweken van deze situatie om te borgen dat, bij de aanwezige hoge grondwaterstand en de aard van de ondergrond, een robuust systeem wordt ontworpen. Er dient 20 mm waterberging te worden gerealiseerd op eigen terrein voor iedere m^2 verharding. De overige 35 mm wordt geborgen in de openbare ruimte.

Afvalwater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat het ontstaan van afvalwater wordt beperkt. In nieuwe situaties (nieuwbouw, herontwikkeling) wordt afvalwater gescheiden van het hemelwater aangeboden en afgevoerd. De gemeente zorgt er voor dat het afvalwater vanaf de perceelsgrens wordt getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Vechtstromen. In het buitengebied is niet overal in de openbare ruimte een systeem aanwezig voor de afvoer van afvalwater. In dat geval moet op eigen terrein een individuele behandeling van afvalwater (IBA), al dan niet met een helofytenfilter, worden ingericht.

Oppervlaktewater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is dat bestaand oppervlaktewater (sloten en vijvers) gehandhaafd blijft, of minimaal gecompenseerd wordt binnen het plangebied. Bij de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeelden en de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap Vechtstromen en de gemeente Enschede leidend. Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefd kan worden en goed te beheren is. Eventueel nieuw oppervlaktewater mag geen permanente verlaging van de grondwaterstand veroorzaken, tenzij dit oppervlaktewater mede als doel heeft grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken. De aanleghoogte van nieuw oppervlaktewater dient zodanig te zijn dat de overstromingskans vanuit oppervlaktewater beperkt wordt tot eens per 100 jaar (T=100). Bij ontwikkelingen nabij watergangen geeft het waterschap Vechtstromen een aanleghoogte advies.

Grondwater en ontwatering

In de Waterwet is vastgelegd dat perceeleigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor het grondwater op hun perceel. De ontwatering van een perceel is afhankelijk van het gebruik van de grond. Onder ontwatering wordt verstaan: het verschil tussen het peil van de weg of van de bebouwing en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Om

ongewenste effecten van hoge grondwaterstanden te voorkomen wordt geadviseerd de in onderstaande tabel genoemde ontwateringshoogtes aan te houden:

Grondgebruik	Ontwatering (m – GHG)
Primaire wegen	0,7
Secundaire wegen en erfontsluitingswegen	0,5
Bouwwerken zonder kruipruimten	0,5
Groen	0,5

De gemeente zorgt in voorkomende gevallen in de openbare ruimte voor passende en doelmatige maatregelen indien er in een gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen door de grondwaterstand en de te treffen maatregelen niet tot de zorg van de provincie of het waterschap behoren.

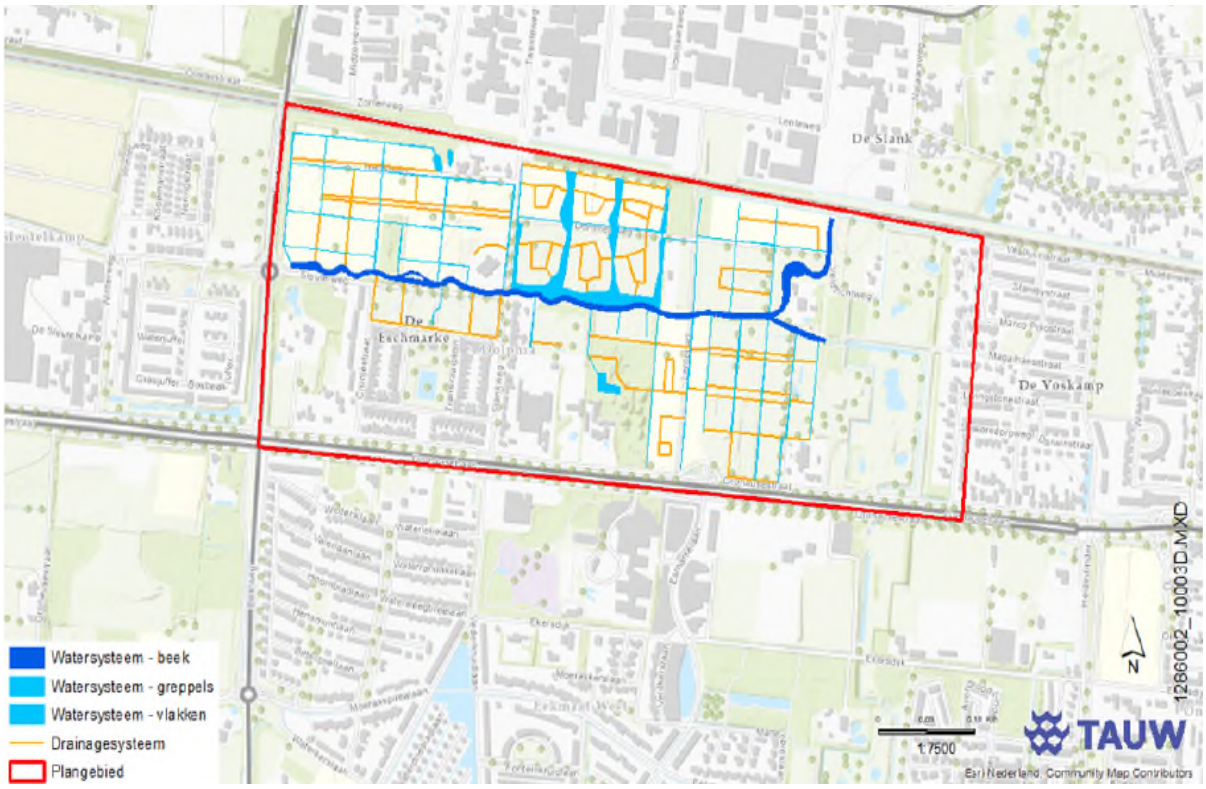
Afwatering
Om op perceelsniveau te kunnen voorkomen dat afstromend regenwater problemen veroorzaakt gelden de volgende advieswaarden voor peilhoogtes:

Het vloerpeil minimaal 0,30 m boven straatpeil (kruin van de weg t.o.v. toegang ter plaatse);
Het perceel vlak of richting de weg af laten lopen;
De maaiveldpeilen en vloerpeilen van de verschillende percelen op elkaar afstemmen.

Waterhuishoudingen het bestemmingsplan“Eschmarkerveld 2023”

Grond- en oppervlaktewater en afwatering
Het bestemmingsplan “Eschmarkerveld 2023” beoogt het planologisch mogelijk te maken dat woningbouw met bijbehorende voorzieningen worden gerealiseerd in het Eschmarkerveld. Als gevolg hiervan zullen er zowel in de openbare ruimte als private ruimte extra waterbergende voorzieningen planologisch noodzakelijk zijn. Dit met name in de vorm van oppervlaktewater. Het regenwater dat versneld van
de aan te leggen verharding (daken, paden en wegen) afwatert wordt hierin tijdelijk geborgen en uiteindelijk afgevoerd richting de watergang in het hart van het plangebied, de zogenaamde beekzone. De waterstructuur is nader beschreven in hoofdstuk 4. Er is een waterhuishoudingsplan opgesteld. Deze is als bijlage 31 bij de toelichting gevoegd.

Binnen het plangebied worden maatregelen getroffen om de grondwaterstand te beheersen. Deze maatregelen bestaan uit het aanleggen van greppels, beken en drainage. Dit leidt op veel locaties niet tot een ontwateringsdiepte welke voldoet aan de eisen voor woningen met kruipruimte. Er kan op die locaties niet geborgd worden dat er voldoende ontwateringsdiepte (70cm) aanwezig is om met kruipruimte te bouwen. Daarom is besloten om kruipruimteloos bouwen voor te schrijven. Daarmee wordt ook voorkomen dat minder percelen opgehoogd hoeven te worden of wordt benodigde ophoging beperkt



Afbeelding 5.1: *Ontwerp watersysteem Eschmarkerveld*

Dit geldt enkel voor percelen waarop bebouwd gaat worden. Voor alle bouwwerken geldt dat er een ontwateringsdiepte van 50 cm wordt gehaald (indien kruipruimte loos gebouwd wordt). Daarnaast dient op een aantal locaties, waar de ontwateringsdiepte van 50 cm niet kan worden gegarandeerd, het maaiveld opgehoogd te worden.

De hoeveelheid verhard oppervlak neemt toe ten opzichte van de huidige situatie. Er is ongeveer 7973 m^3 waterberging nodig om 55 mm regenwater per vierkante meter dakoppervlak en verharding tijdelijk vast te houden in waterbergende voorzieningen die aanwezig zijn op particulier en openbaar gebied. Op particulier terrein geldt dat er 20 mm waterberging dient te worden gerealiseerd per vierkante meter dakoppervlak en verharding op eigen terrein. Voor de overige 35 mm worden bergingsvoorzieningen getroffen op openbaar terrein.

Er is gekozen voor een beperktere waterberging op eigen terrein omdat het infiltreren van het water in het gebied nauwelijks mogelijk is. Om te voorkomen dat de tuinen te nat worden en de grondwaterstand onnodig hoog komt wordt water geborgen op openbaar terrein. Dit heeft tevens te maken met de beperkte afmetingen van de percelen. Dit dwingt particulieren om te werken met een krattensysteem o.i.d., hetgeen op deze locatie niet goed zal werken. Op dat moment wordt namelijk dieper uitgekomen dan de grondwaterstand en zal de bergingsvoorziening altijd (deels) vol water staan. Met een bergingscapaciteit van 20 mm wordt een goede mogelijkheid geboden om het water te bergen op platte daken/een kleine wadi.

In de nieuwe situatie wordt oppervlaktewater als waterbergende voorziening gerealiseerd in de vorm van greppels, wadi's en beken. De greppels, wadi's en beken liggen op openbaar terrein. Door het hoogteverloop binnen het plangebied hebben deze greppels, beken en wadi's geen vast peil. Afhankelijk van de weersomstandigheden zal de hoeveelheid water hierin variëren. In droge perioden zal het water grotendeels verdampen, infiltreren en opgenomen worden door het groen. In natte periodes wordt het ondiepe grondwater afgetopt en net als het regenwater vertraagd afgevoerd.

Het is de inzet dat het waterschap Vechtstromen het water afkomstig uit de beekzone “overneemt” op een tweetal locaties. Dit is bij de spoorsloot in het noordoosten van het plangebied en bij de ecozone in het oosten van het plangebied. De beekzone wordt tevens overgenomen door het waterschap Vechtstromen.

Huishoudelijk afvalwater
Afvoer van huishoudelijk afvalwater kan worden aangesloten op een nieuw riool (DWA-stelsel) in de woonstraten. Het stelsel kan aangesloten worden op de bestaande DWA riolering in het noordoosten van het plangebied.

Conclusie
Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat door de aanleg en instandhouding van

waterbergende en afvoerende voorzieningen in voldoende mate rekening wordt gehouden met de waterhuishouding. Daarmee vormt de waterhuishouding geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3 Natuur

5.3.1 Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden

In hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming wordt de aanwijzing en bescherming van de Europese 'Natura 2000' gebieden en de bijzondere nationale natuurgebieden (toekomstige Natura 2000 gebieden) geregeld. De Wet natuurbescherming bepaalt dat voor alle Natura 2000 gebieden instandhoudingsdoelstellingen en een beheerplan moeten worden vastgesteld. De instandhoudingsdoelstellingen hebben betrekking op de kwaliteit van natuurlijke habitats en de aanwezige habitats van soorten in een Natura 2000 gebied.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of de beoogde activiteiten mogelijk significant negatieve gevolgen kunnen hebben voor de aangewezen natuurlijke habitats en habitats van soorten in een Natura 2000 gebied. Indien dat op voorhand niet met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten dient een passende beoordeling te worden uitgevoerd en een plan-milieu effect rapportage (plan-MER) te worden opgesteld. Wanneer ook op basis van een uitgevoerde passende beoordeling significant negatieve gevolgen niet met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kunnen worden uitgesloten kunnen de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen alleen mogelijk worden gemaakt indien er redelijkerwijs geen alternatieven aanwezig zijn, er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang en de negatieve gevolgen in voldoende mate worden gecompenseerd.

Beschermde natuurgebieden en het plangebied "Eschmarkerveld 2023"

Het plangebied ligt ten oosten van het centrum van Enschede. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden zijn Dinkelland op ca. 2 km te noordoosten van het plangebied en het Aamsveen op ca. 2 km ten zuidoosten van het plangebied. De voor deze gebieden aangewezen habitattypen en habitats van soorten zijn allen gevoelig tot zeer gevoelig voor verzuring en vermesting als gevolg van stikstofdepositie. Binnen een straal van 25 km van het plangebied zijn nog acht andere Natura 2000-gebieden gelegen.

Andere mogelijke verstoringsfactoren dan stikstofdepositie
Eventuele negatieve effecten op de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden als gevolg van andere mogelijke verstoringsfactoren dan stikstofdepositie kunnen op voorhand worden uitgesloten. Verstoringsfactoren als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten kunnen alleen aan de orde zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen in of in de directe nabijheid van een Natura 2000 gebied. Voor andere verstoringsfactoren dan stikstofdepositie kan een nadere toetsing aan hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming achterwege blijven.

Stikstofdepositie
In het kader van het bestemmingsplan "Eschmarkerveld 2023" is door TAUW een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is de stikstofdepositie tijdens de aanlegfase en de gebruiksfase bepaald. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport "Bestemmingsplan Eschmarkerveld, onderzoek stikstofdepositie d.d. 23 mei 2024". Het rapport is als bijlage 21 bij deze toelichting opgenomen.

De resultaten zijn als volgt:
De nieuwe woonwijk leidt tot verkeersgeneratie, wat leidt tot uitstoot van stikstof. Ook wordt tijdens de bouwfase stikstof uitgestoten. Tegelijkertijd vallen stikstofemissies weg: de bemesting van landbouwpercelen op dezelfde locatie stopt, voorafgaande aan de bouwfase van Eschmarkerveld.

Er zijn twee berekeningen gemaakt om de stikstofdepositie ten gevolge van de realisatie en het gebruik van Eschmarkerveld te onderzoeken. Uit deze berekening volgt dat er geen sprake is van toenames in stikstofdepositie op enig relevant Natura 2000-gebied door de activiteiten van Eschmarkerveld ten opzichte van de referentiesituatie. In de bijlagen worden de AERIUS pdf-uitvoerbestanden gegeven. Deze pdf-uitvoerbestanden zijn tevens als losse bestanden bij de rapportage bijgeleverd.

De bijdrage aan de stikstofdepositie van het project Eschmarkerveld is berekend met de vigerende versie van het rekeninstrument AERIUS Calculator (versie 2023.2). Uit de berekeningen blijkt dat er door uitstoot tijdens de aanleg van Eschmarkerveld en ook het gebruik van de woningen geen sprake is van een toename in stikstofdepositie op enig relevant Natura 2000-gebied (zie bijlagen 2 en 3 rapport). Daarom kan op voorhand uitgesloten worden dat er significante effecten kunnen optreden op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Dat betekent dat het plan vastgesteld kan worden.

Conclusie Wet natuurbescherming, beschermde natuurgebieden
Op grond van het voorgaande kan met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat het voorliggende plan geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden zal hebben en daarmee in overeenstemming is met het bepaalde in de Wet natuurbescherming voor wat betreft het hoofdstuk Gebiedsbescherming.

5.3.2 Wet natuurbescherming, beschermde planten- en diersoorten

In hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming is de aanwijzing en bescherming van planten- en diersoorten geregeld. Het gaat daarbij niet om de bescherming van individuele planten of dieren maar om te voorkomen dat het voortbestaan van soorten planten of dieren in gevaar komt en dat vaste rust- en verblijfplaatsen en groeiplaatsen opzettelijk worden vernield of verstoord. Hiertoe zijn in deze wet een aantal verbodsbepalingen opgenomen, zoals het verbod op het opzettelijk doden of verontrusten van dieren of het verbod op het plukken van planten. Daarbij is het “nee, tenzij” principe het uitgangspunt, er mag geen schade worden toegebracht aan beschermde dieren of planten tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan en daarbij zorgvuldig wordt gehandeld.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst of de beoogde activiteiten mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor in dat gebied voorkomende vaste rust- en verblijfplaatsen en/of anderszins functioneel leefgebied van beschermde soorten. Indien noodzakelijk dienen tijdig passende preventieve of mitigerende maatregelen te worden getroffen dan wel dient het plan te worden aangepast om overtreding van verbodsbepalingen te kunnen voorkomen en de functionaliteit van het gebied voor de aanwezige beschermde soorten te kunnen waarborgen. Indien door maatregelen en eventueel planaanpassing negatieve gevolgen voor aanwezige beschermde soorten niet of niet volledig kunnen worden voorkomen is een ontheffing van de betreffende verbodsbepalingen noodzakelijk en dient aannemelijk te worden gemaakt dat deze redelijkerwijs ook verleend zal kunnen worden.

Beschermde soorten en het plangebied “Eschmarkerveld 2023”

Er zijn verschillende ecologische onderzoeken uitgevoerd. Deze zijn hieronder weergegeven, inclusief een samenvatting van de conclusies.
Nb: in verband met inwerkingtreding van de Omgevingswet is terminologie gewijzigd. De onderzoeken die voor 1 januari 2024 zijn uitgevoerd spreken bijvoorbeeld over een ontheffing van de Wet natuurbescherming. Bij onderzoek van na 1 januari 2024, de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet, wordt gesproken over een omgevingsvergunning voor een flora- en faunactiviteit.

Verkennend onderzoek ecologie (quick scan)
Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om woningbouw met bijbehorende voorzieningen te realiseren. Om te bepalen of de realisatie van deze ontwikkeling(en) mogelijk negatieve gevolgen heeft voor de functionele leefomgeving en/of de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten is door Eelerwoude een quick scan Wet natuurbescherming opgesteld (rapportage 201139, 20 januari 2021, versie 1) Deze is als bijlage 22 aan de toelichting gevoegd. De resultaten van het onderzoek zijn samengevat als volgt:

De ontwikkeling zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van een aantal beschermde soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er sprake is van een tijdelijke, en plaatselijke verstoring, er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft.

Met de volgende soorten en/of soortgroepen dient rekening te worden gehouden (soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt).

Vleermuizen
Nader onderzoek naar boombewonende vleermuissoorten is noodzakelijk indien bomen met potentieel geschikte verblijfplaatsmogelijkheden zullen worden gekapt. Daarnaast dient in het kader van foerageergebieden nader onderzoek plaats te vinden op licht gevoelige soorten als gewone grootoorvleermuis of Myotis Spec. Het nader onderzoek dient te bepalen of het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk is voor de (mogelijke) bomenkap en het plaatsen van verlichting. Daarnaast wordt hiermee het gebruik van het plangebied in kaart gebracht voor algemeen voorkomende vleermuissoorten, hiermee kan vervolgens rekening gehouden worden bij het natuurvriendelijk inrichten van de wijkverlichting.

Grondgebonden zoogdieren
Nader onderzoek naar bunzing, egel en wezel is noodzakelijk omdat bij het kappen van bosschages en het realiseren van de woonwijk mogelijk vernietiging van verblijfplaatsen en verstoring plaatsvindt. Aan de hand van het nader onderzoek dient te worden bepaald of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor één of meerdere soorten noodzakelijk is.

Broedvogels jaarrond
Tijdens het veldbezoek in het najaar van 2020 zijn geen horsten/nesten waargenomen in bomen binnen het plangebied. Nieuwe vestigingen zijn wel mogelijk door de grote hoeveelheid aan bomen binnen het plangebied. Nader onderzoek in het voorjaar van 2021 is noodzakelijk om vast te stellen of er nog steeds geen horsten/nesten binnen het plangebied aanwezig zijn of dat aanvullende maatregelen genomen dienen te worden. Hierbij dient

rekening gehouden te worden met in totaal drie veldbezoeken waarbij rekening gehouden kan worden met zowel vroeg als laat broedende soorten.

Broedvogels (algemeen)
Voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren vernielen of beschadigen, als ook op het wegnemen van nesten van vogels. Daarnaast is het verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. In veel situaties kan dit voorkomen worden door verstorende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren.

Vanwege de omvang van het plangebied en de aanwezigheid van de vele landschapselementen dienen werkzaamheden als het bouwrijp maken van het plangebied te gebeuren buiten het broedseizoen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de verlengde broedperiode omdat er ook sprake kan zijn van laat broedende soorten als houtduif en Turkse tortel. Hierdoor dient rekening gehouden te worden met de broedperiode van 1 maart tot en met 30 september.

Advies aanvullend onderzoek
Het wordt geadviseerd om een gehele broedvogelkartering uit te voeren om een beter beeld te krijgen van de aanwezige broedvogels binnen het plangebied. Hierdoor kan later bij de inrichting ook rekening gehouden worden met aanwezige broedvogels. Dit kan middels een BMP broedvogelkartering welke bestaat uit minimaal 7 veldrondes. Deze kunnen grotendeels worden gecombineerd met bovenstaande onderzoeken.

Nader ecologisch onderzoek Eschmarkerveld
Conclusie van het verkennende ecologische onderzoek van 20 januari 2021 was dat nader onderzoek noodzakelijk was naar vleermuizen, grondgebonden zoogdieren en vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten. De onderzoeken naar deze soortgroepen behoren tot de wettelijk noodzakelijke onderzoeken.

Naast deze wettelijke aspecten vanuit de Wet natuurbescherming wil de gemeente Enschede de woonwijk natuurinclusief inrichten. Derhalve is ook nader onderzoek uitgevoerd naar binnen het plangebied aanwezige broedvogels, invasieve exoten en bijzondere soorten in de naastgelegen Ecozone. Als invulling hiervan is volgens BMP-methodiek een broedvogelkartering uitgevoerd en zijn gelijktijdig invasieve exoten als Reuzenbalsemien, Japanse duizendknoop, reuzenberenklauw, watercrassula en Canadese/late guldenroede bekeken.

Om de woonwijk beter aan te laten sluiten op de naastgelegen Ecozone is tevens onderzoek gedaan naar zeldzame amfibieën als boomkikker, poelkikker en kamsalamander. Hiernaast is ook specifiek gelet op zeldzame vlindersoorten als kleine ijsvogelvlinder en grote weerschijnvlinder. In het onderzoek is het volgende opgenomen: 'Om de woonwijk beter aan te sluiten op de Ecozone is onderzoek gedaan naar enkele bijzondere en beschermde soorten in de Ecozone. Het gaat om boomkikker, kamsalamander, kleine ijsvogelvlinder en grote weerschijnvlinder. Er was geen aanleiding naar onderzoek van deze soorten of van andere nog niet benoemde beschermde soorten binnen het plangebied, zoals beschreven in het verkennende onderzoek/quickscan die voorafging aan het nadere onderzoek. De boomkikker, kleine ijsvogelvlinder en grote weerschijnvlinder zijn niet aangetroffen in de Ecozone. Geschikte biotoop in de vorm van grote struiken kamperfoelie (waardplant kleine ijsvogelvlinder) en boswilg (grote weerschijnvlinder) is wel in voldoende mate aanwezig. Dit maakt vestiging in de toekomst mogelijk en biedt kansen.

Doordat boomkikker niet aanwezig is in de Ecozone ten oosten van het plangebied en in geschikt biotoop in de vorm van poelen en hoog opgaand braamstruweel ontbreekt is er geen sprake van een negatief effect. Dit geldt ook voor kleine ijsvogelvlinder en grote weerschijnvlinder. Beide soorten zijn niet vastgesteld en het aanwezige geschikte leefgebied wordt niet aangetast.

Kamsalamander is in grote aantallen aanwezig binnen de Ecozone, waar ook geschikte voortplantingswateren aanwezig zijn. Dat een soort als kamsalamander goed kan gedijen in nabijheid van veel wegen en bebouwing laat deze populatie zien. De aantallen zijn zeer groot en het aantal slachtoffers lijkt beperkt omdat in de omgeving van het plangebied geen waarnemingen zijn van verkeersslachtoffers (laatste 5 jaar) (NDFF, 2021). Dit heeft vermoedelijk te maken met de aanwezigheid van voldoende geschikt landbiotoop rondom de poelen, binnen de Ecozone. Deze blijft in het geheel behouden. Daarnaast komen er geen nieuwe paden in de Ecozone en blijft de bestaande recreatie hier beperkt tot op de paden.'

Alle resultaten zijn vervat in het rapport van Eelerwoude 'toetsing Wet natuurbescherming Eschmarkerveld, realisatie van een woonwijk, Enschede, project 201611, d.d. 22-9-2023. Deze is als bijlage 24 bij de toelichting gevoegd. De conclusies van het nadere onderzoek zijn als volgt samengevat weer te geven.

Vleermuizen
Uit het nader onderzoek is gebleken dat er binnen het plangebied geen verblijfplaatsen, essentieel foerageergebied en vliegroutes aanwezig zijn. Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is voor vleermuizen niet aan de orde.

Broedvogels (jaarrond beschermde nesten)
Vaste- rust en verblijfplaatsen van soorten met jaarrond beschermde nesten zijn niet binnen het plangebied vastgesteld. Wel is binnen het plangebied een territorium van bosuil aanwezig. De nestlocatie bevond zich niet binnen het plangebied. Van aantasting van een nestplaats is door de voorgenomen ontwikkeling van een nieuwe woonwijk geen sprake. Gelet op de voorgenomen natuurinclusieve inpassing van de woonwijk, is er ook geen sprake

van een aantasting van de functionele leefomgeving. Het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming is hierbij niet noodzakelijk.

Broedvogels (jaarrond beschermde functionele leefomgeving)
Waargenomen soorten waarvan de functionele leefomgeving jaarrond is beschermd betreffen allen (half)holen broedende soorten. Een aantal soorten zijn hierbij ook afhankelijk van (dode) bomen met holten of van nestkasten (bonte vliegenvanger, gekraagde roodstaart, grote- en kleine bonte specht). Aangetroffen soorten zijn echter goed in staat om zich te handhaven nabij veel menselijke activiteit. Aantasting van de functionele leefomgeving wordt daarom niet verwacht, zolang de nieuwe woonwijk natuurinclusief zal worden ingepast tussen de bestaande groenelementen.

Broedvogels (algemeen)
Voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren vernielen of beschadigen, als ook op het wegnemen van nesten van vogels. Daarnaast is het verboden vogels opzettelijk te storen. In veel situaties kan dit voorkomen worden door verstorende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, tussen 1 maart en 15 juli. Met name kap- en snoeiwerkzaamheden kunnen grote invloed hebben op bezette nesten van broedvogels in het algemeen. Ook zijn binnen het plangebied vogelsoorten aanwezig welke nog tot laat in het jaar kunnen broeden zoals Turkse tortel en houtduif.

Grondgebonden zoogdieren

Eekhoorn
Gedurende de veldbezoeken zijn op verschillende locaties, verspreid over het plangebied waarnemingen gedaan van eekhoorn of nesten hiervan. Deze nesten gelden als vaste rust- en verblijfplaatsen voor eekhoorn. Deze nestplaatsen liggen allen in groenelementen welke behouden blijven bij de ontwikkeling van de woonwijk (afbeelding A en 11). Het vernietigen of aantasten van zo'n verblijfplaats is ontheffing plichtig zolang nesten behouden blijven is dit nier aan de orde. Eekhoorn is een soort die zich goed kan handhaven in een stedelijke omgeving zolang oude bomen en bosschages behouden blijven. Mits de aanwezige nesten en houtopstanden behouden blijven kan een negatief effect worden uitgesloten. Het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming is dan niet aan de orde.

Steenmarter
De steenmarter voelt zich thuis in een groene, (half)stedelijke omgeving. Van aantasting van verblijfplaatsen is naar verwachting geen sprake. Omdat steenmarter vooral verblijft in bebouwing en zich zeer goed handhaaft in een stedelijke omgeving wordt een negatief effect niet verwacht. Het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming is hierom niet aan de orde.

Egel en kleine marterachtigen
Wanneer de bestaande leefgebieden (afbeelding 12 van het rapport) behouden blijven wordt een negatief effect op vaste- rust en verblijfplaatsen niet verwacht. Gezien het inrichtingsplan is dit niet aan de orde (afbeelding A t/m D in het rapport). Er gaan leefgebied en mogelijke verblijfplaatsen van egel en wezel verloren. Hiervoor moet een ontheffing worden aangevraagd in het kader van de Wet natuurbescherming (na 1 januari 2024: genaamd omgevingsvergunning voor flora- en fauna activiteit). In de aanvraag wordt ook de grote bosmuis meegenomen. De soort is zeer dicht bij het projectgebied waargenomen in de NDFF en omdat het in principe niet echt een kritische soort is, wordt de aanwezigheid van de grote bosmuis niet geheel uitgesloten in het projectgebied. Deze soort heeft een behoorlijke overlap met de habitateisen van de egel en kleine marterachtigen. Zekerheidshalve wordt aangenomen dat deze soort ook aanwezig is en wordt deze meegenomen in de aanvraag omgevingsvergunning.

Bij de aanvraag zal een compensatieplan/projectplan moeten worden opgesteld en ingediend waarbij de gunstige staat van instandhouding van de soorten gegarandeerd dient te blijven. Hierbij dienen nieuwe verbindingszones aangelegd te worden, evenals alternatief leefgebied. Het compensatieplan zoals wij dit voor ogen hebben is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.
In de Notitie kleine marterachtigen, zie bijlage 26, zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten voor compensatie opgenomen. Deze voorwaarden worden in acht genomen om te komen tot een passende compensatie.

In het rapport is benoemd dat mogelijk bijna 10.000 vierkante meter aan houtwal langs het spoor verdwijnt. Het verdwijnen van dit groen komt voort uit het realiseren van een fietsbrug voor de fietsverbinding F35 over de Euregioweg en is een worst-case scenario. Opgemerkt wordt dat onderzocht is of een zodanige fietsbrug kan worden gerealiseerd, zodat (veel) minder oppervlakte groen verdwijnt. Bij bijvoorbeeld het realiseren van een constructie waarbij de gehele helling van de brug als een brugconstructie wordt uitgevoerd is dat het geval.

Conclusie
Mits rekening gehouden wordt met de voorgenoemde maatregelen en werkwijze is geen overtreding van de natuurwetten, onderdeel soortenbescherming, aan de orde. Vanuit de eisen voor natuurbescherming is het plan derhalve uitvoerbaar. Wel wordt geadviseerd om het nog te maken ontwerp voor te leggen aan de provincie Overijssel.

De volledige compensatie voor de kleine marterachtigen en egel wordt buiten het plangebied en buiten de bebouwde omgeving, maar wel in de omgeving van Eschmarkerveld gezocht. De daarvoor beoogde gronden zijn opgenomen

in een compensatieplan. Deze gronden maken nog geen onderdeel uit van het NNN. Op deze wijze kan de volledige compensatie in kwaliteit en kwantiteit buiten het plangebied geborgd.

Groene en blauwe verbindingen (inclusief faunatunnels/loopplanken), inheemse beplanting en het beperken van verstoring (aanwezigheid van mensen en huisdieren, verlichting en verkeer) zijn voor de egel, maar ook voor veel andere soorten belangrijk. Daarnaast kunnen ook voorzieningen in gebouwen (huismus, gierzwaluw, vleermuizen en eventueel andere vogels) bijdragen aan de natuurinclusieve invulling van de woonwijk.

Actualiserende quick scan
Voor onderhavig bestemmingsplan kan gebruik gemaakt worden van de conclusies uit het ecologisch rapport van 2021. Hieruit vloeit geen nadere onderzoeksplicht naar bepaalde soorten uit voort. Wel dient zoals gezegd compensatie voor de kleine marterachtigen en egel te worden uitgevoerd (waarin de grote bosmuis wordt meegenomen).

Onderzoekgegevens mogen maximaal 3 jaar oud zijn in gebieden waar weinig of geen ruimtelijke of kwalitatieve veranderingen zijn opgetreden in de afgelopen drie jaar. In gebieden waar dit niet voor geldt, moeten de gegevens recenter zijn.Omdat het onderzoek in 2021 is uitgevoerd zal dit in 2024 verjaren. Hiernaast kunnen nieuwe soorten zich vestigen binnen het plangebied. Daarom is een actualiserende quick scan uitgevoerd.

Omdat de feitelijke werkzaamheden in het kader van de uitvoering van het bestemmingsplan later worden uitgevoerd is daarnaast ook een actualiserende quick scan uitgevoerd. Deze is het vervolg op de eerdere quick scan uit 2021. Dit actualiserende rapport is als bijlage 25 bij de toelichting gevoegd.
Uit de actualiserende quick scan komen de volgende conclusies:

Vleermuizen
Tijdens het veldbezoek zijn er meerdere holtes in de bomen van het plangebied aangetroffen waar potentieel geschikte verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Ook is er bij de voorgaande QuickScan van Veldzichtweg 40 vastgesteld dat er mogelijk verblijfplaatsen van gewone grootoorvleermuis aanwezig kunnen zijn in de schuur. Om te onderzoeken of vleermuizen verblijfplaatsen in het plangebied hebben is een nader onderzoek noodzakelijk. Uit het nader onderzoek moet blijken of het aanvragen van omgevingsvergunning flora- en fauna activiteit voor vleermuizen voor deze locatie noodzakelijk is.

Egel, grote bosmuis en kleine marterachtigen
Egel, grote bosmuis en kleine marterachtigen zijn lastig vast te stellen, hiervoor hanteert de provincie Overijssel de zogenaamde leefgebieden benadering. De ‘’Brochure Soortenbescherming in Overijssel’’, opgesteld in opdracht van de provincie Overijssel is onlangs aangepast, ondermeer voor egel en kleine marterachtigen. Hierin ligt nu meer de nadruk op een biotopen onderzoek dan op veldonderzoek met behulp van cameravallen, sporenbuizen, etc.

Hierom is voor deze soorten het aanvragen van een omgevingsvergunning noodzakelijk, de aanvraag dient ondersteund te worden door een leefgebiedenbenadering waarbij een aantal effecten moeten worden getoetst: verlies aan oppervlakte van leefgebied (volledig of deels), verlies aan kwaliteit leefgebied, verlies aan ecologische verbindingswegen in het tussenliggende landschap, te grote afstand tussen leefgebieden (isolatie).

In het rapport staat benoemd

Jaarrond beschermde nesten
Verblijfplaatsen van vogelsoorten, zoals horsten zijn wel aangetroffen in de bomen binnen het plangebied. Ook zijn er oude kraaiennesten in het plangebied aangetroffen, waardoor jaarrond beschermde nesten van onder andere buizerd, sperwer of boomvalk niet op voorhand zijn uit te sluiten. Nader onderzoek gedurende het gehele broedseizoen is noodzakelijk om vast te stellen of er nieuwe nesten bij zijn gekomen en soorten met verschillende broedperiodes hier gebruik van maken. Uit het nader onderzoek moet blijken of het aanvragen van omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit noodzakelijk is of niet. Hierbij wordt ook geadviseerd om gelijktijdig alle andere vogels in kaart te brengen in het kader van de nieuwe wet en regelgeving van de omgevingswet. Het gaat hierbij specifiek om categorie 5 en rode lijst-soorten.

Algemene broedvogels
Alle vogelsoorten in Nederland zijn beschermd onder de Omgevingswet. Voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren vernielen of beschadigen, alsook op het wegnemen van nesten van vogels. Daarnaast is het verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de verstoring niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. De periode van 1 maart tot 15 juli wordt over het algemeen beschouwd als broedseizoen. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met deze werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. Voor de Omgevingswet zijn echter alle bewoonde vogelnesten beschermd, ongeacht het tijdstip van het jaar en ongeacht de zeldzaamheid van de soort. Vanwege de omvang van het plangebied en de aanwezigheid van de vele landschapselementen dienen werkzaamheden als het bouwrijp maken van het plangebied te gebeuren buiten het broedseizoen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de verlengde broedperiode omdat er ook sprake kan zijn van laat broedende soorten als houtduif en Turkse tortel. Hierdoor dient rekening gehouden te worden met de periode van 1 maart tot en met 30 september. Werken in het broedseizoen is alleen mogelijk wanneer is aangetoond dat hiermee geen nesten worden verstoord of vernietigd.

Ongewervelden

Van de groep ongewervelden (dagvlinders, libellen, kevers, kreeftachtigen en weekdieren) worden beschermde soorten als grote weerschijnvlinder, grote vos en kleine ijsvogelvlinder wel verwacht in het plangebied. Hierbij is voor de kleine ijsvogelvlinder een stuk wilde kamperfoelie aanwezig bij bosschage 3 die als waardplant kunnen worden gebruikt, hiernaast betreft dit een stuk vrij nat bos wat geschikt biotoop is voor deze soort. Negatieve effecten op grote weerschijnvlinder, teunisbloempijlstaart en grote vos worden op voorhand wel uitgesloten. Er zullen geen werkzaamheden plaatsvinden waarbij waardplanten als boswilg, teunisbloem, zoete kers en iep worden gekapt of worden aangetast. Nader onderzoek naar kleine ijsvogelvlinder is noodzakelijk, uit dit nader onderzoek blijkt of het aanvragen van een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

Daarnaast geldt op grond van de Omgevingswet een algemene zorgplicht en ook een aantal specifieke zorgplichten die in acht moeten worden genomen. Zie hiervoor het rapport.

Vervolg
Er wordt een nader onderzoek uitgevoerd naar vogels, vleermuizen en kleine ijsvogelvlinder in het plangebied (inclusief Veldzichtweg 40). Indien daaruit een omgevingsvergunningplicht voortvloeit zal deze worden aangevraagd bij de Provincie.

Er wordt een aanvraag omgevingsvergunning flora- en fauna activiteit ingediend bij de provincie Overijssel, op basis van een op te stellen projectplan voor de compensatie van de kleine marterachtigen en egel, evenals grote bosmuis.

Ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geldt dat, met inachtneming van bovenstaande randvoorwaarden, er vanuit de bescherming van soorten geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

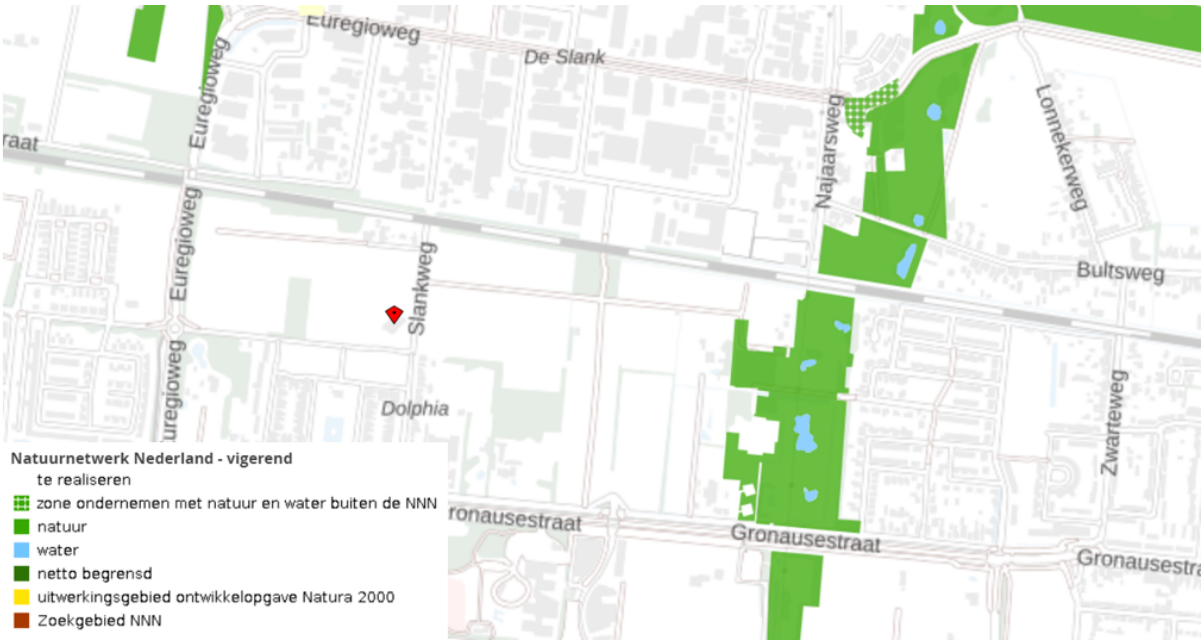
5.3.3 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met veel natuurwaarden. Het NNN heeft als doel het behouden, beschermen en versterken van de rijkdom aan plant- en diersoorten (biodiversiteit) en beoogt een bijdrage te leveren aan het realiseren en in stand houden van een (inter-)nationaal vitaal stelsel van natuurgebieden.

De aanwijzing van gebieden als onderdeel van het NNN vindt plaats bij provinciale verordening en dient te worden vertaald in gemeentelijke ruimtelijke plannen zoals structuurvisies en bestemmingsplannen. Het NNN kent geen externe werking, tenzij dit bij provinciale verordening als zodanig is bepaald.

Het NNN en het plangebied “Eschmarkerveld 2023”

Het plangebied van het bestemmingsplan “Eschmarkerveld 2023” is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die onderdeel uitmaken van het NNN zijn direct oostelijk van het plan, aansluitend aan het plangebied gelegen.



Figuur 5.2: ligging NNN (bron: Atlas van Overijssel)

Het plangebied zelf is niet in de NNN gelegen. De NNN heeft in Overijssel geen externe werking, waardoor een nadere toetsing aan de regels uit de verordening niet vereist is.

Conclusie NNN

Op grond van het voorgaande kan met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat het NNN geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

Type bestemmingsplan

De Wro en het Bro maken het mogelijk een bestemmingsplan op verschillende manieren vorm te geven. Grofweg kan gekozen worden uit de volgende planvormen:

a. een traditioneel gedetailleerd bestemmingsplan. Een dergelijk plan legt het beoogde gebruik van gronden en opstallen en de bebouwingsmogelijkheden van de in het plan opgenomen gronden gedetailleerd vast. De methodiek wordt wel ingezet om bestaande situaties te conserveren, maar wordt ook gebruikt om beoogde nieuwe ontwikkelingen nauwgezet te sturen;
b. een globaal bestemmingsplan dat nader moet worden uitgewerkt. In een dergelijk bestemmingsplan worden een of meerdere bestemmingen opgenomen, die later moeten worden uitgewerkt. Wordt veelal toegepast in gevallen waar de ontwikkeling van een gebied op hoofdlijnen bekend is, maar waar de concrete invulling nog moet volgen;
c. Een globaal eindplan. In deze planvorm wordt het ruimtelijk en functioneel streefbeeld in globale zin vastgelegd;
d. Een mix van bovenstaande planvormen afhankelijk van de specifieke problemen.

Naast dit onderscheid, dat is gebaseerd op de techniek van bestemmen, wordt verschil gemaakt tussen ontwikkelingsgerichte en beheergerichte bestemmingsplannen. Bij de keuze voor een bepaalde systematiek van bestemmingsregeling speelt een rol wat met het plan wordt beoogd: beheren of ontwikkelen. Daarnaast speelt een rol of er in een gebied sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

In het bestemmingsplan "Eschmarkerveld 2023" is gekozen voor een traditioneel gedetailleerd bestemmingsplan.

Wijze van bestemmen

Het uitgangspunt van een bestemmingsplan is om een passende bestemming toe te kennen aan de gronden in het plangebied. De bestemming bepaalt welke gebruiksdoelen of functies op grond van een goede ruimtelijke ordening zijn toegestaan.

Bij de keuze voor een bepaalde bestemming is de (gewenste) hoofdfunctie doorslaggevend. Als het ruimtelijk relevant is of als een bepaalde functie de omgeving beïnvloedt of daar eisen aan stelt, wordt gekozen voor een specifieke bestemming met eigen regels bouwen en gebruik.

Het is mogelijk om binnen de hoofdgroepen bestemmingen specifieker te maken door bijvoorbeeld ondergeschikte functies in de bestemmingsomschrijving op te nemen. Voor bijzondere ondergeschikte functies, die niet onder de algemene bestemmingsomschrijving vallen en niet conflicteren met de bestemming, wordt gekozen voor een afzonderlijke functieaanduiding.

In paragraaf 7.3 van deze plantoelichting wordt nader inhoudelijk ingegaan op de wijze van bestemmen waarvoor in het bestemmingsplan "Eschmarkerveld 2023" is gekozen.

6.2 Indeling planregels

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de bijbehorende verbeelding waarop de diverse bestemmingen zijn aangegeven. De regels en de verbeelding dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

a. Hoofdstuk 1 - Inleidende regels;
b. Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels;
c. Hoofdstuk 3 - Algemene regels;
d. Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan **"Eschmarkerveld 2023**".

In Artikel 1, Begrippen, zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee wordt een eenduidige interpretatie van de begrippen vastgelegd.

Artikel 2, Wijze van meten, geeft bepalingen hoe onder meer de hoogtes van gebouwen en de inhoud van gebouwen gemeten moeten worden en hoe bepaalde eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

In artikel 3 is de reikwijdte-bepaling opgenomen. Hierin is opgenomen hoe het bestemmingsplan Eschmarkerveld 2023 zich verhoudt met het parapluplan onzelfstandige bewoning (kamerverhuur).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 geeft een omschrijving - de juridische vertaling - van de verschillende in het plangebied voorkomende en op de verbeelding opgenomen bestemmingen. Bij de indeling van de bestemmingsregels wordt conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012 een vaste volgorde aangehouden. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

a. bestemmingsomschrijving (omschrijving van de toegestane functies en gebruiksdoelen);
b. bouwregels (regels waaraan de bebouwing dient te voldoen);
c. nadere eisen (regels op grond waarvan nadere eisen aan bouwwerken en de situering daarvan kunnen worden gesteld);
d. afwijken van de bouwregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de bouwregels);
e. specifieke gebruiksregels (regels die aangeven welk specifiek gebruik verboden is);
f. afwijken van de gebruiksregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de gebruiksregels);
g. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (regels waarbij wordt geregeld wanneer en onder welke omstandigheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden noodzakelijk is);
h. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (regels waarbij wordt geregeld wanneer en onder welke omstandigheden er een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk noodzakelijk is);
i. wijzigingsbevoegdheid (regels die aangeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, bestaande uit de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 zijn regels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik van gronden. Deze artikelen bevatten regels die als doel hebben de rechtstoestand tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan vast te leggen. De "Slotregel" geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

6.3 Beschrijving van het plan

6.3.1 Bestemmingen

Gemengd - 1
De bestemming 'Gemengd - 1' is toegekend aan de gronden in het plangebied nabij het station Eschmarke. De gronden met de bestemming 'Gemengd - 1' zijn bestemd voor stationsomgeving gerelateerde functies (zie ook het opgenomen begrip), en voor wonen in de vorm van appartementen met mogelijkheid voor beroep of bedrijf aan huis. Binnen de gehele bestemming is hiervoor de aanduiding 'gestapeld' opgenomen.

Daarbij zijn bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen, activiteiten en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuizen, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen toegestaan.

Voor de stations gerelateerde functies geldt dat in totaal maximaal 100 m^2 aan detailhandel is toegestaan. Ten aanzien van de appartementen zijn specifieke regels opgenomen, volgend uit het paraplubestemmingsplan 'kwalitatief sturen op appartementen 2022'.

Gemengd - 2
De gronden met de bestemming 'Gemengd - 2' zijn bestemd voor wonen in de vorm van appartementen , met mogelijkheid voor beroep of bedrijf aan huis. Hiervoor is binnen de gehele bestemming de aanduiding 'gestapeld' opgenomen. Daarnaast zijn op de begane grond de functies dienstverlening, sociaal-medische, sociaal-culturele voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening toegestaan, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen. met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot maatschappelijke voorzieningen die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep "Maatschappelijk" van de bij de regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1). Kinderopvang en religieuze voorzieningen zijn uitgesloten.

Daarnaast zijn bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen, activiteiten en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuizen, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen toegestaan.

Groen - 1
Binnen de bestemming 'Groen - 1' zijn groenstroken, plantsoenen, waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen in het kader van de waterbeheersing, wegen, in- en uitritten, wandel- en fietspaden, speelvoorzieningen, (openbare) nutsvoorzieningen, bij deze doeleinden behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken toegestaan. Ook is er de mogelijkheid voor het plaatsen van geluidwerende voorzieningen. Dit is opgenomen omdat kan voorkomen op bepaalde locaties in het plangebied dat een geluidwerende voorziening, bijvoorbeeld in de vorm van een scherm, nodig is om een geluidluwe zijde bij een woning zijde te realiseren in het kader van de vaststelling van een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder.

Groen - 2

Binnen de bestemming 'Groen - 2' zijn groenstroken, plantsoenen, waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen in het kader van de waterbeheersing, wegen, in- en uitritten, wandel- en fietspaden, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, (openbare) nutsvoorzieningen, bij deze doeleinden behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken toegestaan. Ook mogen geluidwerende voorzieningen worden gerealiseerd.

Verschil met de bestemming 'Groen-1' is dat in deze bestemming parkeervoorzieningen wel zijn toegestaan, in 'Groen - 2' is dit niet toegestaan.

Groen-3
Binnen de bestemming Groen - 3 zijn groenstroken, plantsoenen, waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen in het kader van de waterbeheersing toegestaan. Daarnaast zijn (openbare) nutsvoorzieningen toegestaan evenals bij deze doeleinden behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken.

Deze bestemming is toegekend aan gronden die onderdeel uit maken van de verbindingszone langs de spoorlijn in het kader van de vereiste natuurcompensatie in het kader van de ontwikkeling Eschmarkerveld en de verbindingen tussen (natuur)gebieden te versterken. Om dat te bereiken is betreding en gebruik van deze gronden door mensen niet gewenst. In de specifieke gebruiksregels is daarom volledigheidshalve opgenomen dat extensieve recreatie (waaronder bijvoorbeeld ook wandelen valt) niet is toegestaan.

De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt. Om de gronden af te schermen van gronden die wel openbaar of te betreden zijn is specifiek de mogelijkheid voor het realiseren van een erf-, perceels- of terreinafscheiding in de bouwregels opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen-bouwwerken station' zijn bouwwerken ten behoeve van de toegang tot het station toegestaan, zoals een trap, hellingbaan, lift en verkeersvoorzieningen.

Maatschappelijk - zorginstelling
De bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling' is toegekend aan de locatie van 's Heeren loo in het plangebied. deze gronden zijn bestemd voor een zorginstelling met bijbehorende (gemeenschappelijke) voorzieningen.

Er is een aanduiding 'zorgwoningen' opgenomen teneinde zorgwoningen mogelijk te maken. Het begrip 'zorgwoning' is in de begrippen opgenomen. Er zijn maximaal 16 zorgwoningen toegestaan. De bestemming geeft geen mogelijkheden voor regulier wonen. Personen zonder zorgindicatie mogen ter plaatse niet gehuisvest worden.

Ook voor de bestaande dagbestedingslocatie is een aanduiding (specifieke vorm van maatschappelijk-dagbesteding) opgenomen. Tevens zijn bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuizen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en

(openbare) nutsvoorzieningen toegestaan.

Verkeer
De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan de hoofdverkeerswegen in het plangebied, met de daarbij behorende gronden, bouwwerken en voorzieningen. Op gronden met deze bestemming mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming, straatmeubilair en (openbare) nutsvoorzieningen worden gebouwd.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - afsluiting autoverkeer' dient een afsluiting voor autoverkeer gerealiseerd te zijn zodra woningen gerealiseerd zijn in het deel van het plangebied dat voor autoverkeer wordt ontsloten via de Sleutelweg naar de Euregioweg. Deze afsluitingen voor autoverkeer voorkomen dat autoverkeer vanuit Eschmarkerveld gebruik kan maken van de wegen in Dolphia. Het gaat in totaal om drie te realiseren afsluitingen voor autoverkeer (waarvan er één in de bestemming Verkeer gelegen is). Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat deze afsluitingen bij realisatie van de eerste woningen al aangelegd dienen te worden.

Verkeer-verblijfsgebied
Voor een klein gedeelte van het plangebied geldt de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied'. Het betreft (gedeelten van) de woon-/buurtstraten Cronjéstraat en en Slankweg. Deze bestemming is opgenomen in verband met het de realisatie van verkeersknippen in deze wegen, om autoverkeer vanuit Eschmarkerveld door Dolphia te voorkomen.

De voor “Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd voor:
erftoegangswegen, woonerven, pleinen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen, waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, alsmede voor speelvoorzieningen, straatmeubilair, (openbare) nutsvoorzieningen en bij deze doeleinden behorende bouwwerken en andere werken.
Er is een aanduiding opgenomen voor de realisatie van een verkeersknip in de genoemde straten. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - afsluiting autoverkeer' dient een afsluiting voor autoverkeer te worden gerealiseerd zodra woningen gerealiseerd zijn in het deel van het plangebied dat voor autoverkeer wordt ontsloten via de Sleutelweg naar de Euregioweg.

Wonen - 1
Deze bestemming is toegekend aan de gronden waar nieuwbouw van de woningen in het plangebied plaats zal vinden. Er is opgenomen dat binnen deze bestemming maximaal 750 woningen mogen worden gerealiseerd.
De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. Tevens zijn bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen, voorzieningen en activiteiten, zoals woningen, bergingen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen toegestaan.

Er is een regeling opgenomen ten aanzien van de toegestane bebouwingspercentages per bouwperceel, waarbij afhankelijk van de grootte van het bouwperceel een bepaalde oppervlakte aan bebouwing is toegestaan.

In het kader van de geluidbelasting door wegverkeer en railverkeer zijn verschillende regels opgenomen, waarmee een goed woon- en leefklimaat na uitvoering gewaarborgd is. Het betreft regels met betrekking tot de aanwezigheid van een geluidluwe gevel, evenals ten aanzien van de benodige karakteristieke geluidwering voor de woningen. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt dit nader getoetst. Voor de woonbebouwing in de noordoosthoek van het plangebied zijn enkele specifieke bouwaanduidingen opgenomen in verband met (laagfrequent) geluid. Hieraan is een voorwaardelijke verplichting gekoppeld.

Er is opgenomen dat door het college van B&W nadere eisen kunnen worden gesteld. Dit betreft het opnemen van nadere eisen ten aanzien van de goothoogte en hoogte van de hoofdgebouwen en het toegestane percentage gestapelde bouw ten behoeve van een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing in de omgeving.
Deze bedoelde stedenbouwkundige inpassing wordt concreet uitgewerkt in de stedenbouwkundige uitwerkingen van de verschillende deelgebieden binnen het plangebied en/of deelgebiedpaspoorten die aan de hand van het Masterplan worden uitgewerkt.

Bij de nadere eis is benoemd dat toepassing van de nadere eis ten aanzien van de goothoogtes en hoogtes alleen eisen kunnen worden gesteld ten aanzien van het toepassen van lagere hoogtes dan onderhavig bestemmingsplan toestaat en tevens dat nadere eisen ten behoeve van het percentage gestapelde bouw alleen worden toegepast ten aanzien van de bestemmingsvlakken Wonen-1 die gestapelde bouw mogelijk maken in Tuinstad.

Wonen - 2
Voor de bestaande woonpercelen in het plangebied is een bestemming 'Wonen - 2' opgenomen. Deze bestemming is grotendeels gelijk aan de bestemmingsmogelijkheden van de bestemming 'Wonen - 1' .

Er is een aanduiding 'karakteristiek' opgenomen ter plaatse van de woningen Veldzichtweg 40 en 42. Deze woningen zijn beoordeeld als cultuurhistorisch waardevol. Aan deze aanduiding zijn een aantal regels gekoppeld ten aanzien van sloop en verbouwen.

Ten aanzien van de woningen aan de Herfstweg geldt voor een gedeelte van het perceel dat een aanduiding is opgenomen die geluidgevoelige bebouwing uitsluit. Dit naar aanleiding van het onderzoek naar geluid afkomstige van bedrijvigheid van Euregio Bedrijvenpark.

Landgoed de Dommert
In het plangebied is, zoals in paragraaf 3.5 al is toegelicht een voormalig landgoed gelegen waar nog sprake is van cultuurhistorische waarden. Omdat op het moment van opstellen van het voorliggend bestemmingsplan nog niet concreet duidelijk is op welke wijze dit gebied wordt ingevuld, is een bestemming Landgoed De Dommert opgenomen. Hieraan is een beleidsregel gekoppeld (bijlage regels).

In de beleidsregel zijn voorwaarden opgenomen waar de uitwerking aan dient te voldoen. Tevens is een vergunningenstelsel voor de activiteit werk/werkzaamheden uitvoeren opgenomen, om bij voorkomende werkzaamheden te kunnen toetsen op aanvaardbaarheid ten aanzien van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

6.3.2 Dubbelbestemmingen

Leiding - Gas
De dubbelbestemming "Leiding - Gas" is toegekend aan de gronden waarin een hogedruk aardgasleiding gelegen is, met inbegrip van de zakelijk rechtstrook aan weerszijden van de leiding. In afwijking van het bepaalde in de bouwregels bij de andere bestemming(en) is op gronden met de bestemming "Leiding - Gas" uitsluitend het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) toegestaan.

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken, voor het bouwen van bouwwerken overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en). Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend onder de volgende voorwaarden:
1. de veiligheid van de buisleiding wordt niet geschaad;
2. het bouwen van een kwetsbaar object is niet toegestaan.

Voordat beslist wordt omtrent een omgevingsvergunning, wordt schriftelijk advies ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

Er is teven een vergunningenstelsel ten aanzien van het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen (activiteit werk of werzaamheden uitvoeren), om de veiligheid ter plaatse van de leiding en de continuiteit van de energievoorziening te waarborgen. In het betreffende artikel (12.5) zijn de werkzaamheden benoemd waarvoor een omgevingsvergunning vereist is.

6.3.3 Gebiedsaanduidingen

Cultuurhistorische structuur

Zoals in paragraaf 3.5 al is toegelicht, zijn er verschillend waardevolle cultuurhistorische elementen nog aanwezig in het gebied. Voor de (voormalige) houtsingels in het Eschmarkerveld is de gebiedsaanduiding 'cultuurhistorische structuur' opgenomen. Deze aanduiding voorziet in een beschermingsregime om deze landschappelijke elementen te behouden.

6.3.4 Overige aanduidingen en figuren

Binnen de in het plan voorkomende bestemmingen en dubbelbestemmingen kunnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden worden geregeld door het gebruik van functieaanduidingen, bouwaanduidingen, maatvoeringsaanduidingen en figuren.

Bouwvlak:

Het bouwvlak is het gebied binnen de grenzen waarvan de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwing gerealiseerd dient te worden.

Functieaanduidingen:

Functieaanduidingen worden gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een gedeelte van een bestemming nader in te kaderen. Zo kan met een functieaanduiding worden aangegeven dat ter plaatse alleen een bepaalde, met name genoemde, functie is toegestaan of juist expliciet is uitgesloten. Bij functieaanduidingen gaat het vaak om het passend bestemmen van een aanwezige, niet (geheel) bij de bestemming passende functie, zoals bijvoorbeeld de functieaanduiding 'garageboxen' binnen de bestemming 'Wonen' om aan te geven waar binnen de woonbestemming garageboxen zijn toegestaan. Daarnaast kunnen functieaanduidingen worden gebruikt om aan te geven dat op een bepaalde locatie binnen een bestemming functies op boven elkaar gelegen verdiepingen zijn toegestaan.

Bouwaanduidingen:

Bouwaanduidingen worden gebruikt om specifieke aanwijzingen te geven over de gewenste wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken. Bijvoorbeeld of gebouwen vrijstaand moeten worden gebouwd of juist aangeengebouwd, of er bijvoorbeeld een kap verplicht is of juist een plat dak. Ook zijn er bouwaanduidingen voor bijzondere bouwwerken, zoals een antennemast.

Maatvoeringsaanduidingen:

Maatvoeringsaanduidingen zijn alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen (goothoogte, bouwhoogte, bouwdiepte, inhoud, breedte), percentages (bebouwd oppervlak, gebruiksoppervlak) en dakhellingshoeken van gebouwen. Daarnaast kunnen maatvoeringsaanduidingen ook iets over aantallen zeggen, zoals het maximum aantal woningen, winkels of parkeerplaatsen.

Figuur:

Een figuur is een bijzondere vorm van een aanduiding. Een figuur wordt doorgaans gebruikt voor de regeling van ruimtelijk relevante lijnverbindingen die niet goed door middel van een vlak verbeeld kunnen worden. Denk hierbij met name aan de as van de weg, een dwarsprofiel van een weg, de gevellijn (verplichte bouwgrens) en de hartlijn van een leiding.

6.3.5 Algemene regels

anti-dubbeltelregel
De anti-dubbeltelregel is een wettelijk voorgeschreven regel die bepaalt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van latere bouwplannen voor die grond buiten beschouwing blijft. Daarmee wordt beoogd te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie is mogelijk gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male zou kunnen worden gebruik gemaakt.

algemene bouwregels
In de algemene bouwregels zijn de bouwregels opgenomen voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen en voor het bouwen van nutsvoorzieningen. Ook zijn algemene regels opgenomen ter bescherming van bomen. Tenslotte is in de algemene bouwregels een regeling opgenomen ter bescherming van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen (gebouwen met aanduiding 'karakteristiek').

algemene gebruiksregels
In de algemene gebruiksregels zijn naast een algemeen gebruiksverbod ook enkele op specifieke situaties gerichte gebruiksregels opgenomen.

In het algemeen gebruiksverbod is geregeld dat het verboden is gronden en bouwwerken te gebruiken, te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel dat niet in overeenstemming is met de in dit bestemmingsplan aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming(en). Van deze regel uitgezonderd is het van het afwijkend gebruik dat door burgemeester en wethouders is toegestaan bij een omgevingsvergunning voor handelen in strijd met ruimtelijke regelgeving.

De op specifieke situaties gerichte gebruiksregels hebben betrekking op het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis in combinatie met wonen, het verbod op de verkoop, vervaardiging, verwerking en opslag van vuurwerk, het verbod op het gebruik van gronden en bouwwerken als geluidzoneringsplichtige inrichting en het verbod op het gebruik van gronden en bouwwerken als risicovolle inrichting.

algemene aanduidingsregels
De algemene aanduidingsregels bevat de regels voor de diverse gebiedsaanduidingen in het bestemmingsplan. Gebiedsaanduidingen kunnen onder andere zijn opgenomen voor de bescherming van (mogelijk) in de bodem aanwezige archeologische waarden of voor de bescherming van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of gebieden. Ook kunnen gebiedsaanduidingen zijn opgenomen voor de bescherming van milieugevoelige functies tegen milieuhinder (zoals geluids- of geurzones) of voor specifieke gebieden waar op termijn een transformatie naar een andere functie of bestemming is voorzien.

De in het bestemmingsplan opgenomen gebiedsaanduidingen zijn beschreven in paragraaf 6.3.3 van deze toelichting.

algemene afwijkingsregels
In de algemene afwijkingsregels is geregeld onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders in concrete gevallen bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de in het bestemmingsplan opgenomen (algemene) bouw- en/of gebruiksregels.

algemene procedureregels
De algemene procedureregels bevatten ook het afwegingskader voor de toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheden.

6.3.6 Overige regels

In het hoofdstuk 'overige regels' zijn regels opgenomen die aanvullende werking hebben op de bouw- en gebruiksregels in het bestemmingsplan.

Parkeren en laden en lossen
Dit artikel bevat de regels voor het op eigen terrein realiseren van voldoende voorzieningen voor parkeren, van zowel auto's en fietsen als parkeervoorzieningen voor mindervaliden. Dit artikel bevat ook de regels voor het op eigen terrein in voldoende mate voorzien in voorzieningen voor het laden en lossen van goederen. Bij de beoordeling of in voldoende mate wordt voorzien in parkeer- en/of laad- en losvoorzieningen wordt getoetst aan de parkeernormen zoals die zijn vastgelegd in de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2017'. Het artikel bevat een dynamische verwijzing voor het geval de parkeernormennota tussentijds mocht worden gewijzigd of vervangen door een nieuwe parkeernormennota. Er zijn afwijkende parkeernormen opgenomen voor het gedeelte Boswonen.

Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater
Dit artikel bevat de regels voor het bij nieuwbouw op eigen terrein realiseren van voldoende voorzieningen voor het bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater. Deze regeling is de ruimtelijke vertaling van het gemeentelijke beleidskader zoals dat is vastgelegd in de Watervisie en in het Gemeentelijk Rioleringsplan. Water- en klimaatadaptieplan.

De reguliere eis ten aanzien van waterberging die wordt opgenomen in bestemmingsplannen die voorzien in een ontwikkelingsgericht plan -zoals onderhavig bestemmingsplan- betreft een eis van 55 mm waterberging.
In onderhavig bestemmingsplan is voor de particuliere percelen een eis van 20 mm op eigen terrein opgenomen. Hiervoor is gekozen omdat er op eigen terrein van de woningen e.d. onvoldoende ruimte en mogelijkheid aanwezig zal zijn om te kunnen voldoen aan de eis van 55 mm.

De overige 35 mm wordt daarom gerealiseerd in openbaar gebied. Deze gronden zijn en blijven in eigendom van de gemeente. Uit het waterhuishoudkundig plan blijkt dat er ruimschoots kan worden voldaan aan de eis van 35 mm en het ontwerp van de openbare ruimte in voldoende waterbergingsmogelijkheden voorziet. Om die reden wordt afgeweken van de reguliere eis van 55 mm bergingseis op eigen terrein. In paragraaf 5.2 is hierop nader ingegaan.

6.3.7 Flexibiliteit

De planregels vormen het juridisch bindend kader dat aangeeft waar en hoeveel er gebouwd mag worden en waar het voor gebruikt mag worden. De planregels kunnen niet in alle ontwikkelingen voorzien. In sommige gevallen is een bepaalde ontwikkeling wenselijk, maar niet passend binnen de planregels. In deze paragraaf wordt toegelicht op welke wijze invulling gegeven wordt aan de diverse flexibiliteitsbepalingen in de planregels.

Afwijkingsregels
De afwijkingsregels van de bouw- of gebruiksregels maken het mogelijk dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij om afwijkingen van geringe aard en omvang. De bestemming van de grond waarop de afwijking betrekking heeft, wijzigt daardoor niet. Om hiervan gebruik te kunnen maken, moet een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met ruimtelijke regelgeving' aangevraagd worden. Burgemeester en wethouders maken vervolgens de afweging of de vergunning verleend kan worden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het afwegingskader dat in deze paragraaf verder wordt toegelicht. Daarnaast kunnen bij een afwijkingsbevoegdheid specifieke toepassingscriteria genoemd zijn, waar aan moet worden voldaan.

Afwegingskader
Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid wordt het algemene beoordelingskader gehanteerd zoals in

onderstaand overzicht is weergegeven. Daarnaast kunnen voor toepassing van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid nog specifieke toepassingscriteria gelden. Op deze wijze worden aanvragen zoveel mogelijk op dezelfde criteria beoordeeld en geeft het gebruikers/eigenaren van gronden in het plangebied meer duidelijkheid en rechtszekerheid over de toepassing van de flexibiliteitmogelijkheden in de planregels.

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de volgende criteria:

Woon- en leefklimaat:

Er dient rekening gehouden te worden met het in stand houden van een goed woon- en leefklimaat, hierbij dient gelet te worden op:
- de verkeersaantrekkende werking, deze mag geen onevenredige gevolgen hebben voor de bereikbaarheid van de locatie en zijn directe omgeving;
- de parkeerbehoefte mag niet tot gevolg hebben dat de parkeerdruk op de openbare ruimte wordt vergroot;
- overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- lichttoetreding en bezonning, waarbij rekening moet worden gehouden met de uitstraling naar (bebouwing op) aangrenzende gronden;
- de eventuele gevolgen voor het aanwezige uitzicht;
- de aanwezigheid van voldoende privacy;
- mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen voor de berging van hemelwater;
- mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen voor het voorkomen van hittestress;
- mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen voor een duurzame energievoorziening.

Straat- en bebouwingsbeeld:

In het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing dient aandacht gegeven te worden aan:
- een goede verhouding tussen bouwmassa's en open ruimte, (stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing);
- de verhouding tussen de hoogte breedte van gebouwen;
- gevelbeelden;
- de samenhang van de bouwvorm met nabij gelegen bebouwing;
- de hoogtedifferentiatie;
- de situering van gebouwen op het perceel.

Bepalend daarbij is de specifieke situatie ter plaatse van de locatie waarop de beoogde ontwikkeling betrekking heeft en hoe zich die verhoudt tot zijn directe omgeving. Een hoekpand aan een belangrijke stedenbouwkundige structuur vraagt immers om een andere benadering dan een woongebouw in een woonhofje ergens in een groene buitenwijk.

Verkeersveiligheid:

Ter waarborging van de verkeersveiligheid moet rekening gehouden worden met:
- de toename van de verkeersintensiteit;
- overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- benodigde uitzichthoeken van wegen;
- de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
- de gevolgen voor het zicht op de openbare weg en of fiets- en voetpaden;
- de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.

Sociale veiligheid:

Ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is moet rekening gehouden worden met:
- de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
- de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.

Brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding

Voor de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding moet rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
- aanwezigheid van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten;
- de aanwezigheid en routering van vluchtwegen;
- de bereikbaarheid van de bouwwerken voor hulpdiensten;
- de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.

Milieusituatie:

Ter waarborging en ter voorkoming van een milieukundig ongewenste situatie als gevolg van een ruimtelijke ingreep moet rekening gehouden worden met:
- de mate van hinder voor de omliggende functies;
- de gevolgen voor de externe veiligheid;
- de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
- de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
- de gevolgen voor beschermde (natuur)gebieden;
- de gevolgen voor de bodemkwaliteit;
- de gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit en/of de grondwaterstand;
- de situering van gebouwen ten opzichte van het water.

Cultuurhistorische waarde:

Bij een ruimtelijke ingreep moet rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarde van een gebouw of ensemble van gebouwen in relatie met de omgeving.

Gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Een nieuwe ontwikkeling in een gebied kan gevolgen hebben voor de omgeving. Als een nieuwe ontwikkeling voldoet aan de planregels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, dan kan de omgeving hier vooraf rekening mee houden. Het afwijken van de planregels of het stellen van nadere eisen voor een nieuwe ontwikkeling mag niet leiden tot het beperken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met eventuele privaatrechtelijke aspecten.

Nadere eisen
Met het stellen van nadere eisen bij een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders een aangevraagde activiteit op ondergeschikte onderdelen aanpassen. Het gaat hierbij om zaken zoals het aanpassen van de vorm of de situering van een bouwwerk of de inrichting van een terrein. Met 'nadere eisen' kunnen geen ingrijpende veranderingen plaatsvinden in de bestemmingen of afwijkingen van de bestemming worden toegestaan.

Aanvullend afwegingskader voor het stellen van eisen ter bescherming van bomen
In de regels van het bestemmingsplan is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen tot het stellen van nadere eisen bij een omgevingsvergunning ter bescherming van bomen. Hiermee kunnen in concrete gevallen beschermende maatregelen worden voorgeschreven om te voorkomen dat in de nabijheid van op grond van de in de VKL (Verordening kwaliteit leefomgeving) beschermde bomen bouwwerken worden gerealiseerd die mogelijk schade kunnen veroorzaken aan deze beschermde bomen. Bij de uitoefening van deze bevoegdheid betrekken burgemeester en wethouders de bij de VKL gestelde nadere regels voor de bescherming van bomen.

6.3.8 De Lijst van bedrijfstypen

Als bijlage bij de planregels behoort een Lijst van bedrijfstypen, gebaseerd op de gehanteerde indeling uit de herziene publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). De Lijst van bedrijfstypen vormt het middel voor het uitvoeren van een eerste toets of een bedrijf van een bepaald bedrijfstype op grond van de planregels toelaatbaar is. De concrete bedrijfsvoering in een bedrijf en/of milieuvergunning(en) bieden nader inzicht in hoeverre een bedrijf tot een bepaalde milieucategorie gerekend moet worden en daarom al dan niet toelaatbaar is. Het ruimtelijk beleid van rijk en provincies biedt gemeenten beleidsvrijheid voor maatwerk op lokaal niveau. De handreiking is in de praktijk een belangrijk hulpmiddel bij het toepassen van milieuzonering, dat wil zeggen het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies in de ruimtelijke planvorming ter bescherming van het woon- en leefklimaat. Gebruikelijk is om bij milieuzonering uit te gaan van alle belastende milieuaspecten, waarbij het milieuaspect met het grootste effect of de grootste afstand uiteindelijk maatgevend is. Gemotiveerd toepassen – in plaats van gemotiveerd afwijken - is het uitgangspunt. De richtafstanden zijn geactualiseerd, de toelichting is aangepast aan nieuw beleid en bevat stappenplannen voor veel voorkomende praktijksituaties. In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" zijn ook richtafstanden ten opzichte van 'gemengd' gebied en een categorie-indeling voor gebieden met functiemenging opgenomen.

De Lijst van bedrijfstypen vermeldt de richtafstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Dit is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen er vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven, kantoren, winkels) voor. Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om gemotiveerd af te wijken van de richtafstanden in de Lijst van bedrijfstypen. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied', een gebied met een matige tot sterke functiemenging, kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verminderd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

De Lijst van bedrijfstypen

In de VNG-publicatie zijn de bedrijfstypen ingedeeld in milieucategorieën, die samenhangen met de indicatief aan te houden afstand ten opzichte van een milieugevoelige bestemming vanwege de mogelijke hinder van de milieufactoren geur, stof, gevaar en geluid. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. In de lijst worden zes verschillende hoofdcategorieën onderscheiden. In de Lijst van bedrijfstypen zijn veel activiteiten gedifferentieerd naar bedrijfsgrootte, waardoor kleinschalige activiteiten in een lagere milieucategorie vallen en daardoor beter inpasbaar zijn. Vooral bij productiebedrijven zijn richtafstanden toegevoegd voor kleinschalige activiteiten. Daartoe zijn in de VNG-brochure een aantal hoofdcategorieën onderverdeeld in subcategorieën. Milieucategorie 3 is onderverdeeld in subcategorieën 3.1 en 3.2, milieucategorie 4 in subcategorieën 4.1 en 4.2 en milieucategorie 5 in de subcategorieën 5.1, 5.2. en 5.3. De milieucategorieën 1 en 2 zijn niet onderverdeeld in subcategorieën. Elke milieucategorie of subcategorie heeft een eigen bijbehorende richtafstand die dient te worden aangehouden ten opzichte van milieugevoelige functies en bestemmingen.

milieucategorie	***richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk***
1	*10 meter*
2	*30 meter*
3.1	*50 meter*
3.2	*100 meter*
4.1	*200 meter*
4.2	*300 meter*
5.1	*500 meter*
5.2	*700 meter*
5.3	*1.000 meter*
6	*1.500 meter*

Tabel*: overzicht milieucategorieën VNG-publicatie met bijbehorende richtafstanden*

Om de bruikbaarheid van de Lijst van bedrijfstypen te vergroten, zijn de in de VNG-uitgave genoemde bedrijfstypen van bedrijven en voorzieningen in de lijst gegroepeerd per hoofdgroep, terwijl binnen elke afzonderlijke hoofdgroep tevens een onderverdeling is gemaakt in subgroepen, waarbinnen bedrijfstypen zijn geclusterd. De hoofdgroepen binnen de lijst zijn: agrarische bedrijven, bedrijven, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijk, recreatie, sport en verkeer.

Bij de beoordeling van de milieubelasting van een bedrijf of een voorziening (feitelijke milieuhinder) dient te worden gelet op de volgende aspecten:

- potentiële geur-, stof-, geluid- of trillingshinder;
- lucht-, water- of bodemverontreiniging;
- visuele hinder;
- verkeersaantrekkende werking;
- het al dan niet continue karakter van de activiteit;
- externe veiligheid (gevaar).

Specifieke opslagen en installaties

Bij bedrijfsmatige activiteiten van bedrijven en voorzieningen kunnen specifieke opslagen en installaties voorkomen. In de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) is een afzonderlijke Lijst van opslagen en installaties opgenomen. Deze lijst bevat milieuaspecten en richtafstanden voor de daarin genoemde opslagen en installaties. Deze lijst is niet bedoeld voor de vertaling naar een Staat van Bedrijfsactiviteiten of Lijst van bedrijfstypen in een bestemmingsplanregeling. De lijst opslagen en installaties kan als hulpmiddel worden gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van concrete milieubelastende activiteiten of de inpassing van nieuwe woningen nabij bestaande bedrijvigheid.

6.4 Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor iedereen: burgers, ondernemers en de overheid zelf. Het is een juridisch kader voor burgers en ondernemers waaruit kan worden afgeleid wat de eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de planologische mogelijkheden in juridische zin zijn op percelen in de directe omgeving. Aan de andere kant kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen als er sprake is van gebruik en/of bebouwing die niet in het bestemmingsplan passen.

In het kader van de bedrijven- en milieuinventarisatie is voorafgaand aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan onderzocht in hoeverre de functies die in het plangebied voorkomen in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan en bij geconstateerde afwijkingen eventueel gelegaliseerd kunnen worden.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

*H*et hoofddoel van dit bestemmingsplan is de gewenste toekomstige situatie planologisch-juridisch vast te leggen. Binnen het plangebied zijn verschillende deelontwikkelingen beoogd, met als hoofddoel de ontwikkeling van de woonwijk Eschmarkerveld.

De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente Enschede. De bestaande woonpercelen die in het bestemmingsplan worden opgenomen zijn in eigendom van verschillende particuliere eigenaren, een zorgorganisatie en een woningstichting.

Artikel 3.1.6 lid 1 sub f Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat in de toelichting van een bestemmingsplan de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn toegelicht. Daaronder wordt ook de financiële uitvoerbaarheid begrepen.

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro dient de gemeenteraad voor gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro is voorgenomen een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Er is sprake van een bouwplan/bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

In het plangebied van onderhavig bestemmingsplan zijn alle gronden die worden ontwikkeld voor woningbouw met bijbehorende voorzieningen al in eigendom van de gemeente Enschede. Het kostenverhaal vindt plaats via gronduitgifte en is daarmee verzekerd, zodat geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld. De kosten van de grondexploitatie, inclusief het planschaderisico, worden door de gemeente gedragen en gedekt door grondopbrengsten. De grondexploitatie wordt tegelijk met het bestemmingsplan door de raad vastgesteld. De (financiële) uitvoerbaarheid is daarmee voldoende onderbouwd.

Enkele ontwikkelingen op/bij bestaande percelen worden meegenomen in onderhavig bestemmingsplan. Ten aanzien van deze ontwikkelingen wordt een exploitatieovereenkomst afgesloten, waarmee de gemeentelijke kosten worden gedekt.

Zodra de exploitatieovereenkomsten gesloten zijn zal daar overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.24 Wro in de "Huis aan Huis" mededeling worden gedaan.

Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat het kostenverhaal voldoende anderszins is verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het nu voorliggende bestemmingsplan voldoende aangetoond.

Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Juni 2024, gemeente Enschede

enschede.nl